

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „WANACJA”
W STARACHOWICACH**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Wanacja” zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Starachowice ul. Żytnia 31.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo-kulturalnych członków Spółdzielni i ich rodzin przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 3) kupno i sprzedaż mieszkań na własny rachunek,
- 4) (uchyla się)
- 5) (uchyla się)
- 6) budownictwo,
- 7) (uchyla się)
- 8) (uchyla się)
- 9) (uchyla się)
- 10) (uchyla się)
- 11) pośrednictwo pieniężne,
- 12) działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego,
- 13) (uchyla się)
- 14) (uchyla się)
- 15) (uchyla się)
- 16) działalność domów kultury,
- 17) pozostała działalność związana ze sportem.

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) (uchyla się)

- 4) (uchyla się)
 - 5) (uchyla się)
 - 6) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 7) ustanowienie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
 - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie członków,
 - 9) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością stanowiącą mienie spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 10) (uchyla się)
 - 11) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub wieczyste użytkowanie
 - 12) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz konserwacyjnej na użytek własny i dla mieszkańców osiedli, którymi zarządza,
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielną na podstawie ustawy „Prawo Spółdzielcze” ustawy „ O spółdzielniach mieszkaniowych” oraz innych ustaw oraz niniejszego statutu.
5. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji celów i zadań statutowych.
7. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o tworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 6 jest Rada Nadzorcza.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 4.

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 zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie 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. 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. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie przez właściciela pisemnej deklaracji, zgodnie z § 5 ust. 3 statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, 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 spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 5.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku na złożenie przez osobę uprawnioną pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku jego wygaśnięcia lub śmierci osoby ubiegającej się o jego ustanowienie, jeżeli przed jego upływem jedna z uprawnionych osób złożyła pisemne zapewnienie, o którym mowa powyżej, z zastrzeżeniem pkt 6),
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 5) więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, o których mowa w § 4 ust. 1 i 3 niniejszego statutu, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. 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. (wzór deklaracji ustala Zarząd Spółdzielni)

4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w Statucie.

7. 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.

8. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale 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.

9. 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 danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 u.s.m., datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

10. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 6.

Członek spółdzielni ma prawo:

1. Wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.

2. Zgłoszenie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni.

3. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

4. Żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.

5. Do przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia.

6. Otrzymywanie odpisu statutu i regulaminów, zaznajamianie się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

6a. Prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd Spółdzielni.

7. Do przeglądania rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu oraz protokołów lustracji.

8. Zaskarżenie do Sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

9. (uchyla się)

10. Do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w terminach określonych w Statucie.

11. Do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.

12. Do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni.

13. Z chwilą podpisania umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

14. Używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy.
15. Żądanie przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.
16. Prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat.
17. Prawo do zamiany lokalu.
18. Prawo do rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 7.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
 1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni.
 2. Zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
 3. (uchyla się)..
 4. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie.
 5. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
 6. Uiszczać co miesiąc w terminie określonym w statucie opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jak również wydatkach związanych z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię a nadto zobowiązań Spółdzielni spłaty odsetek i kredytów mieszkaniowych.
 8. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszelkie koszty z tym związane a w szczególności :
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego i urządzenia księgi wieczystej, opłaty kancelaryjne i podatki.
 9. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni.
 10. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie.
 11. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
 12. Zawiadomić Zarząd o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie części lub całego lokalu mieszkalnego jeśli miałyby to wpływ na wysokość opłat za lokal.
 13. Na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
 14. Zawiadomić Zarząd o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego.
 15. W przypadku udostępnienia posiadanego lokalu do użytkowania innym osobom - zawiadomić spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania lub przeznaczenia oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z tego lokalu
 16. Utrzymać czystość klatek schodowych poprzez zamykanie i mycie podestów, schodów oraz mycie okien, lamperii i barierki chyba że większość mieszkańców danej klatki schodowej posiadających tytuły prawne do lokali zdecyduje o wykonywaniu tego obowiązku przez Spółdzielnię za dodatkową odpłatnością.

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni ma prawo na wniosek mieszkańców – sąsiadów żądać od właściciela usunięcia szczególnie uciążliwych zwierząt.
2. W przypadku gdy właściciel szczególnie uciążliwego zwierzęcia nie zastosuje się do uchwał Zarządu, będzie to stanowiło podstawę do skierowania wniosku do sądu.
3. Posiadanie i trzymanie psów, kotów i innych zwierząt uciążliwych dla mieszkańców w zasobach spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 9.

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, z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
7. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, lub w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
8. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w naszej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 10.

(uchyla się)

§ 11.

(uchyla się)

§ 12.

(uchyla się)

§ 13.

(uchyla się)

§ 14.

(uchyla się)

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15.

(uchyla się)

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16.

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie,

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie do podjętej uchwały 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 członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna,

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3-ch 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 wewnątrzspółdzielczym ostateczna,

4. Wnioski i skargi członków skierowane do rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni,

4a. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,

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

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli członek jest nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia,

7. (uchyla się)

8. (uchyla się)

9. (uchyla się)

10. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 17.

(uchyla się)

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 18.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom:

a) Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy,
b) sprawozdanie roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać.

2. Fundusze spółdzielni stanowią:

- 1) Fundusz udziałowy
- 2) Fundusz zasobowy,
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) Fundusz wkładów budowlanych,
- 5) (uchyla się)

3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- 1) Fundusz na remonty,
- 2) Fundusz świadczeń socjalnych,
- 3) (uchyla się)
- 4) (uchyla się)

4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

5. (uchyla się)

6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

7. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

8. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.

9. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

10. Pożyczki 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.

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

12. Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

13. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), tj. na dzień 09.09.2017 r.

14. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

15. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy,
- 2) ewidencje i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy, ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 19.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:

- a) zwiększenie funduszu remontowego mienia spółdzielni,
- b) działalność społeczno-kulturalną,
- c) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych (nieruchomości),
- d) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- e) fundusz zasobowy.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. W razie konieczności w ciągu roku obrotowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

§ 20.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1. Fundusz zasobowy.
2. Fundusz udziałowy.
3. Fundusz remontowy.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.
8. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
9. Wydane przed dniem wejścia w życie „ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” z 15.12.2000 r „przydziały” spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.
10. Członkowi spółdzielni – osobie fizycznej może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 22.

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 ustalenia 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 z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. (uchyla się)
4. (uchyla się)
5. (uchyla się)
6. (uchyla się)
7. (uchyla się)

§ 22. a

(uchyla się)

§ 23.

1. Koszt budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie- przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie-po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

§ 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie lub statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację- przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
- 3¹. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. (uchyla się)
5. (uchyla się)
6. (uchyla się)
7. (uchyla się)

§ 24.a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy 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 przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy,
 - 2) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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.

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

§ 25.

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 wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu w tym odpowiednią część zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej do lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek
3. Roszczenie w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu par. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją par. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. uzyskane przez spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalenia, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości a także ewidencji gruntów i budynków.

§ 26.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
4. Umowy, o których mowa w ust. 3 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby, ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 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. 1 ustawy.
7. Osoba, o której mowa w ust. 5 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 24a ust. 3 i 4 statutu.
9. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

10. 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 ustawy.

11. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 z odsetkami. Roszczenie 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.

§ 27.

(uchyla się)

DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 28.

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedno z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego czasu przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

§ 29.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

3. 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.

§ 30.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 31.

1. W przypadku 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 winna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-ciu miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić uprawnionej osobie wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej części wkładu budowlanego, kwoty niespłaconego kredytu zaciągniętego na budowę danego lokalu wraz z odsetkami, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 32.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust. 1, 1' i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali stosuje się odpowiednio z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 33.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

§ 34.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. Koszty zawarcia umowy o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności na nich, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

4. Spółdzielnia nie będzie dokonywała rozliczeń na poczet wpłat przyszłych miesięcznych rat na fundusz remontowy, wpłacanych kwot jako różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym pomniejszonym o należną lub udzieloną przez spółdzielnię bonifikatą przy zmianie prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu dokonanego przed wejściem w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. (Dz.U. nr 125 z 13.07.2007 r.). Osoby, których powyższy zapis dotyczy dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy o którym mowa w art. 4 w/w ustawy.

§ 35.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

DZIAŁ 3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 36.

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 pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) określenie terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) określenie terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o lokal.
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 przez spółdzielnię 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. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa Zarząd.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie.
6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
7. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 6 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
8. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 37.

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 38.

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.
3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej

własności lokalu.

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

§ 39.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 36 ust. 6, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającego na zbycie nieruchomości.

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

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

5. Większość właścicieli lokali w budynku 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 będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1 a i art. 31, 32 ustawy o własności lokali. Uchwała o której mowa wyżej nie narusza przysługujących członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.

§ 40.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 36 ust. 6 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 względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 36 ust. 1 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

4. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

5. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 41.

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych.

2. (uchyla się)

3. (uchyla się)

DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI

§ 42.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącymi członkami spółdzielni.
2. Zasady wynajmu lokali oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Wynajmu lokali dokonuje Zarząd Spółdzielni wg kolejności złożenia wniosków.

§ 43.

Prawa i obowiązki stron najmu, wysokość opłat za użytkowanie oraz wysokość innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia, określa Zarząd w umowie zawartej z najemcą.

§ 44.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności zgłoszonych wniosków o wynajem lokali.

§ 45.

Postanowienia zawarte w § 41- § 43 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 46.

W sprawach nie objętych Statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

DZIAŁ 5. ZAMIANY

§ 47.

1. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale.
3. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami o których mowa w ust. 2 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
4. Zamianę mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu
7. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 48.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Szczegółowe zasady zamian mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 49.

1. (uchyla się)
2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
4. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lub całego lokalu wymaga zawiadomienia Zarządu. Zarząd może nie wyrazić zgody na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie w przypadku naruszania praw osób trzecich.

§ 50.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, garaży wbudowanych w piwnicach wnoszą opłaty o których mowa w ust. 1.

3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

4. Członkowie spółdzielni o których mowa w ust. 1 i 3 mają prawo do pożytków z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni po pokryciu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mienia wspólnego, a także innych kosztów oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pokrywać koszty utrzymania ich lokali, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych na zasadach analogicznych jak członkowie Spółdzielni. Są oni również zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu.

5a. (uchyla się)

6. Właściciele lokali niebędący członkami, nie mają prawa do pożytków z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

7. Właściciele lokali niebędący członkami, nie są zobowiązani do wnoszenia opłat związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Mogą z usług korzystać na zasadzie odpłatności.

8. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4 uczestniczą w kosztach remontów nieruchomości, w formie ustalonych wpłat na fundusz remontowy. Jeżeli właściciel odmówi wnoszenia opłat w tej formie, spółdzielnia obciąża właściciela kosztami remontu, proporcjonalnie do jego udziału w nieruchomości wspólnej.

9. (uchyla się)

10. (uchyla się)

11. Najemcy lokali użytkowych, stanowiących własność spółdzielni, oraz terenów, do których spółdzielnia posiada prawo użytkowania lub stanowiących jej własność, wnoszą umowne opłaty czynszowe (wolny czynsz) nie związane z rzeczywistymi kosztami ich utrzymania.

12. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3 obejmują w szczególności:

- koszty administrowania nieruchomością wraz z częścią kosztów ogólnych spółdzielni (kosztów zarządu),
- kosztów dostawy energii cieplnej,

- dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- wywozu nieczystości,
- eksploatacji dźwigów,
- anten zbiorczych,
- odpisów na fundusz remontowy,
- podatków i opłat lokalnych od nieruchomości,
- opłat za wieczyste użytkowanie terenów.

13. Do zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:

- 1) spłatę kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
- 2) zwrot nier refundowanych kosztów związanych z określeniem odrębnych nieruchomości (koszty scalania, podziału, wydzielenia gruntu),
- 3) koszty związane z oznaczeniem poszczególnych nieruchomości (pomiar),
- 4) koszty związane z regulacją stanu prawnego użytkowania gruntów (koszty procesów sądowych, opłat notarialnych),
- 5) odsetki od nieterminowych zapłat zobowiązań,
- 6) niepokryte przez członków i właścicieli koszty działalności eksploatacyjnej, jak i wydatków remontowych.

14. W spłacie kredytów inwestycyjnych, o których mowa w ust. 9 pkt. 1 uczestniczą członkowie, których budowa mieszkań została sfinansowana zaciągniętym kredytem. Wysokość rat spłaty jest uzależniona od warunków określonych w umowie kredytowej, lub przepisów prawa jeżeli spłata odbywa się na warunkach preferencyjnych z pomocą budżetu państwa.

§ 52.

1. Wysokość opłat o których mowa w par. 51 ust. 1 i 3 jest ustalona na podstawie planu kosztów i utrzymania zasobów mieszkaniowych, przewidzianych do poniesienia w okresie rozliczeniowym. Plany kosztów sporządza się dla całości zasobów Spółdzielni oraz na nieruchomości.

2. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest okres roczny, pokrywający się z rokiem kalendarzowym. Do rozliczeń z tytułu zużycia energii cieplnej w poszczególnych mieszkaniach, wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, stosuje się umowne okresy dwunastomiesięczne miesięczne od 01.07. do 30.06. roku następnego.

3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów, zasady ich rozliczania, fizyczne jednostki rozliczeniowe poszczególnych składników opłat za lokale mieszkalne, określają Zasady Rozliczeń Finansowych z tytułu używania lokali” uchwalone przez Radę Nadzorczą.

4. Kalkulacje kosztów i wpływów na ich pokrycie, wg poszczególnych stawek opłat należy sporządzić z uwzględnieniem pożytków oraz różnicy między kosztami a przychodami w roku poprzednim.

5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów i ustalania opłat są:

1.1(jeden) m² powierzchni użytkowej lokalu, w zakresie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu

2.liczba osób zamieszkałych w lokalu w zakresie:

- a) dostawy wody zimnej w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy indywidualnych
- b) wywozu nieczystości
- c) eksploatacji dźwigów
- d) dostaw gazu ziemnego

3) mieszkanie w zakresie eksploatacji anten zbiorczych RTV.

Do celów zużycia: wody zimnej i ciepłej oraz energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych stosuje się fizyczne jednostki pomiaru (m³, GJ). Umowne jednostki pomiaru (liczby i m²) stosuje się do rozliczeń z tytułu energii cieplnej w mieszkaniach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania mieszkań.

6. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego (roku) wystąpią istotne zmiany kosztów mające wpływ na wysokość opłat, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu kosztów, kalkulacji stawek oraz zmiany opłaty.

7. Wysokość opłat, o których mowa w pkt. 1-6 , oraz ich zmiany uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

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

§ 52.a

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, podłóży-wylewek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 7) wymiany drzwi wejściowych do mieszkań i drzwi wewnętrznych,
- 8) wymiana i naprawa osprzętu elektrycznego (gniazdka, wtyczki, puszki itp).

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

§ 53.

1. Opłaty, o których mowa w par. 51 ust. 1, 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z dołu do ostatniego dnia każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i właścicieli lokali, co najmniej 14 dni przed upływem wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia z wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

4. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z

dniem przekazania go następnemu lokatorowi. W przypadku gdy zwrot lokalu następuje za pośrednictwem spółdzielni, obowiązek uiszczenia opłat:

- 1) ustaje po protokolarnym przekazaniu lokalu do dyspozycji spółdzielni,
- 2) (uchyla się)

5. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w par. 51 i 52 , spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Członek zobowiązany jest także do pokrycia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów czynności faktycznych i prawnych związanych z windykacją zaległych należności. Uchwały w sprawie częściowego odstępstwa egzekwowania odsetek podejmuje Zarząd . Od uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.

Za opłaty o których mowa w paragrafie 51 Statutu solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
- 2) (uchyla się)

6. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) za centralne ogrzewanie rozliczane są w terminach ustalonych przez Zarząd.

§ 54.

1. Członkowie Spółdzielni, oraz właściele nie będący 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.

2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat.

3. Wpłacający nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 55.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 (ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 56.

Obowiązek spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57.

1. Nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu to dodatkowe wyposażenie lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia

- lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
 4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
 5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej, chyba że członek zwalniający i obejmujący dojdą do porozumienia. Oszacowania wartości dodatkowego wyposażenia uznanego za przydatne w miarę potrzeby dokonuje Spółdzielnia.
 6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie usunąć, przywracając pierwotny stan lokalu.

DZIAŁ 7. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 58.

Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy. W przypadku budowy przez spółdzielnię mieszkaniową o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej przez ustawę z dnia 26 października 1995 r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 59.

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztami budowy przypadającymi na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. (uchyla się)

4. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z równowartości o której mowa w pkt. 1 potrąca się zwaloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.

5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

6. (uchyla się)

§ 60.

1. Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 58, 59 Statutu.

2. (uchyla się)

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE

§ 61.

Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

§ 62.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 63.

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 64.

Wkład względnie zaliczki członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w określonej wysokości w § 61, 62 Statutu.

§ 65.

(uchyla się)

ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 66.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka Spółdzielnia wypłaci wartość rynkową lokalu po potrąceniu przypadających spółdzielni należności.

2. (uchyla się)

3. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercom zmarłego członka winno być dokonane:

1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego- na dzień opróżnienia lokalu (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),

2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

4. W przypadku wygaśnięcia 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.

5. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

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

9. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 67.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka- osoby prawnej powinna być dokonana:

1) z tytułu udziałów w terminie zwrotu wkładów pod warunkiem że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,

2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia znalezienia nabywcy prawa do lokalu,

3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego- nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia znalezienia nabywcy a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od

- zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
4) (uchyla się).
2. (uchyla się).

§ 67a.

Wskutek powstania wspólnoty mieszkaniowej z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, przechodzą na nią składniki majątkowe oraz należności i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowi Spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstałej wspólnoty. Jednakże za zobowiązania powstałe przed powstaniem wspólnoty, Spółdzielnia i nowopowstała wspólnota odpowiadają solidarnie. Na dzień powstania wspólnoty należy wykonać bilans zobowiązań celem rozliczenia.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 68.

1. Organami Spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie,
 2. Rada Nadzorcza,
 3. Zarząd.
2. Wybory organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym przez organ powołujący.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc, zarządza się wybory uzupełniające zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
6. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu oraz warunki podejmowania uchwał przez te organy, określają Statut i regulaminy wydane na jego podstawie.
7. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 69.

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.

3.(uchyla się)

4.W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 70.

(uchyla się)

§ 71.

1.Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady lub wyznaczony przez Radę jej członek. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:

- 1)Przewodniczący Zebrania,
- 2)Sekretarz,
- 3)2 Asesorów

2.Prezydium Zebrania zgłasza osobę protokolanta celem protokolowania obrad.

3.Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

4.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.

5.Walne Zgromadzenie wybiera ze swojego grona:

- 1) 3-ch osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest:

- sprawdzenie listy obecności ,
- zbadanie ważności członkostwa,

- 2) 3-ch osobową komisję wniosków i uchwał, której zadaniem jest:

- rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków oraz projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,

- 3)inne komisje w razie potrzeby.

6.Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

7.Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu

8.Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.

9.Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

10.Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad , Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.

11.Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.

12.Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.

13.Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 72.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu 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 a także rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także połączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalenie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
11. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenia związku spółdzielczego,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu pracy Rady Nadzorczej,
14. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczymi zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 73.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 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 Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 74.

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia

dokonyje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz dostarczeniem zawiadomień do skrzynek listowych.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Krajową Radę Spółdzielczą, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym spółdzielnia jest zrzeszona na piśmie, co najmniej 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 75.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §74. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków i jest zdolne do podejmowania uchwał.

3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady, gdy statut takie wybory przewiduje. Na żądanie zwykłej większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów obecnych na nim członków. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
- b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej,
- c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

4a. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

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

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 76.

1. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie obowiązują wszystkich członków Spółdzielni

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu, na tej samej podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni

§ 77.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej 10 lat.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 78.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej 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 tej samej spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. (uchyla się)
7. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
8. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonogo członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 80.

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem.
3. Komisja przygotowuje listę kandydatów .
4. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania.
5. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia, (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Zebrania
7. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostałych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie

8. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania

9. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem

10. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 81.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 82.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) Odwołania, większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru.
 - 2) Zrzeczenia się mandatu.
 - 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji.

§ 83.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który w trakcie kadencji utracił mandat wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskała kolejno najwyższą ilość głosów.

§ 84.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu oraz wniosków o udzielenie bądź nie udzielenie absolutorium Zarządowi,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
 - 14) (uchyla się)
 - 15) wybieranie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy
 - 17) (uchyla się)
 - 18) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie w § 73 ust. 4
 - 20) (uchyla się)
 - 21) (uchyla się)
 - 22) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
 - 23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - 25) wybór i odwoływanie delegatów na zjazdy (Walne Zgromadzenie) podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.
 - 26) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 27) uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
 - 28) (uchyla się)
 - 29) Rada Nadzorcza może ustalić pobranie opłat od członków z tytułu dewastacji majątku spółdzielni.
 - 30) uchwalenie zasad na jakich Zarząd może dokonywać odstępstw od naliczeń i egzekwowania odsetek za zwłokę w terminowym uiszczaniu opłat za lokale.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 85.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3.Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

4.Za uczestniczenie w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługują świadczenie za każde posiedzenie w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia, a przewodniczący otrzymuje świadczenie w wysokości 150% świadczenia członka

§ 86.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 87.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 88.

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

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 89.

1.Zarząd składa się z 3 (trzech) osób, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa oraz Członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba wskazana przez osobę prawną.

2.Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej

3.Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 75 ust. 1)

4.Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska- na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy

5.Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy

6.W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni

7.Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach

8.Na stanowisko Prezesa i Zastępcę Prezesa wybiera się osoby posiadające licencję

zawodową zarządcy nieruchomości.

§ 90.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) (uchyla się)
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) (uchyla się)
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przekładanie ich do zatwierdzenia przez Walnych Zgromadzeń,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w par. 90 ust. 2 p. 1,2,5,6,7,8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 92.

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

§ 93.

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

§ 94.

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

§ 95.

uchyla się.

§ 96.

uchyla się.

§ 97.

uchyla się.

ROZDZIAŁ 4. RADY NIERUCHOMOŚCI .

§ 97a.

(uchyla się)

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 98.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie

§ 99.

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze”, „ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz innych ustaw.
2. Traci w całości moc Statut Spółdzielni uchwalony przez ZP w dniu 26.04.2006 r.
3. skreśla się ust. 3.
4. Statut obejmuje zmiany wprowadzone następującymi uchwałami Walnego Zgromadzenia:

- 1) Uchwałą nr 7 z dnia 28.04.2011 r.
- 2) Uchwałą nr 10 z dnia 28.06.2018 r.
- 3) **Uchwała nr 2 z dnia 15.06.2021 r.**

SPIS TREŚCI

I.	Część ogólna	1
Dział 1.	PRZEPISY WSTĘPNE § 1-3	1
Dział 2.	CZŁONKOWIE	2
Rozdział 1.	Prawa i obowiązki członków § 4-14	2
Rozdział 2.	Wpisowe i udziały § 15	7
Rozdział 3.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze § 16-17	7
Dział 3.	Gospodarka Spółdzielni § 18-20	8
II.	Część szczegółowa	9
Dział 1.	SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO § 21-27	9
Dział 2.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU § 28-35	14
Dział 3.	PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI § 36-41	16
Dział 4.	NAJEM LOKALI § 42-46	19
Dział 5.	ZAMIANY § 47-48	19
Dział 6.	UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY § 49-57	19
Dział 7.	WKŁADY	24
Rozdział 1.	Wkłady mieszkaniowe § 58-60	24
Rozdział 2.	Wkłady budowlane § 61-65	25
Rozdział 3.	Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości Spółdzielczego prawa do lokalu § 66-67	25
III.	Organy Spółdzielni.	27
Rozdział 1.	Walne Zgromadzenie § 69-77	27
Rozdział 2.	Rada Nadzorcza § 78-88	31
Rozdział 3.	Zarząd Spółdzielni § 89-97	34
	Przepisy końcowe § 98-99	36