

Załącznik do Uchwały Nr 6
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Kolnie
z dnia 25 kwietnia 2018 roku

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie

Kolno 2018

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	4
2.2. TRYB I ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI	5
2.3. USTANIE CZŁONKOSTWA	5
2.4. PRAWA CZŁONKÓW	6
2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
2.6. WPISOWE I UDZIAŁY	8
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	8
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	9
4.1. WALNE ZGROMADZENIE	9
4.2. RADA NADZORCZA	12
4.3. ZARZĄD	16
4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	17
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	18
5.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	18
5.2. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA	19
5.3. WYPŁATA WKŁADU MIESZKANIOWEGO LUB WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	20
5.4. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	21
5.5. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I DO GARAŻU	22
5.6. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	22
5.7. NAJEM LOKALU	24
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	24
6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	24
6.2. ZAMIANA LOKALI	25
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	25
7.1. ZASADY OGÓLNE	25
7.2. WKŁADY MIESZKANIOWE	26
7.3. WKŁADY BUDOWLANE	27
7.4. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	27
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	27
8.1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	28
8.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU	29
8.3. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALU	29
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	30
9.1. ZASADY OGÓLNE	30
9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE	31
9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	31
9.4. DORĘCZANIE KORESPONDENCJI	34
9.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	34
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	35

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Kolno ul. Ciepła 3.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. 1222 z późn. zm.) i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, w miarę posiadanych środków finansowych.
2. 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 znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 9) nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków spółdzielni,
 - 11) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) prowadzi działalność usługową.

§ 6

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

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, dla realizacji swoich zadań.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
4. Członkiem Spółdzielni może być:
 - 1) osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) osoba fizyczna będąca najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
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 wyznaczone-

go przez Zarząd Spółdzielni terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.

2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni

§ 9

1. Członkostwo osób powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabycie członkostwa osób, o których mowa w § 8 ust. 1, 2 i 3 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.
3. O przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 8 ust. 4 decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie (w przypadku osoby prawnej – jej nazwę), miejsce zamieszkania (adres siedziby), numer PESEL (NIP osoby prawnej).
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie później, niż w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Członkostwo osób, o których mowa w § 8 ust. 5 powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu. W sytuacji zaś bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych. Postanowienia ust. 3 zdanie trzecie stosuje się odpowiednio.

2.3. Ustanie członkostwa

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania,
 - 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,

- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 4) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w odrębnej własności lokalu, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 6) w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 oraz art. 16 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 7) Wykreślenia osoby prawnej z odpowiedniego rejestru.
2. Fakt ustania członkostwa z dniem zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających zaistnienie zdarzeń, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich wykreśleń i zmian w rejestrze członkowskim.

2.4. Prawa członków

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika
 - 2) wyborcze czynne i bierne do organów Spółdzielni,
 - 3) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 11) otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 12) przeglądania rejestru członków,
 - 13) przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów lustracji,
 - 14) przeglądania protokołów Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 15) zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 16) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 17) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 18) zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 19) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,

- 20) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 21) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 22) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 23) korzystania z innych praw określonych w Statucie i ustawie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 11 nie obejmują części dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Koszty wydania odpisów o których mowa w ust. 1 pkt. 11 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

2.5. Obowiązki członków

§ 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu,
- 2) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca,
- 4) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 5) zezwolić na żądanie Spółdzielni na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji lub remontu,
- 6) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii,
- 8) nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu,
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczeniem,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej jest obowiązany do złożenia w siedzibie Spółdzielni, w terminie 7 dni od nabycia spółdzielczego prawa lub odrębnej własności pisemnego oświadczenia zawierającego aktualne miejsce zamieszkania członka oraz liczbę osób wspólnie zamieszkałych,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej lub w oświadczeniu, o którym mowa w pkt. 9 mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat.

§ 13

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

2.6. Wpisowe i udziały

§14

1. Członek, który nabywa członkostwo nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej. Wypłaty dokonuje się gotówkowo na wskazany przez uprawnionego rachunek bankowy.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Od uchwał podjętych przez Zarząd w indywidualnych sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji członkom przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania. W innym przypadku odwołania rozpatruje kolejne Walne Zgromadzenie. Odwołujący się może być obecny na obradach Walnego Zgromadzenia. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony na 3 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 16

Wszelkie wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach Statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 18

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

- 1) Członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba prawna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu wyłącznie przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
- 2) Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną nie może być członek Zarządu Spółdzielni, ani osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.
- 3) Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos.
- 4) W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
- 5) Na Walnym Zgromadzeniu członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także:
 - 1) na żądanie Rady Nadzorczej,
 - 2) na żądanie jednej dziesiątej ogółu członków Spółdzielni,
 - 3) z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku określonym w ust. 2 pkt. 1-2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie członków, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej 21 dni przed terminem.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom.
4. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał muszą być poparte, przez co najmniej przez 10 członków i wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Terminy do wniesienia żądań, projektów uchwał oraz poprawek, o których mowa w ustępach poprzedzających będą liczone od daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony Statutem. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. W przypadku odwołania Zarządu w tym trybie, Rada Nadzorcza jest obowiązana niezwłocznie wskazać ze swego składu osobę kierującą Spółdzielnią do czasu wyboru nowego Zarządu. Okres tymczasowego kierownictwa nie może trwać dłużej niż 2 miesiące. Tymczasowy kierownik posiada uprawnienia Zarządu.
8. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
10. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów chyba, że Statut stanowi inaczej. Większość kwalifikowana jest wymagana:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla odjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
11. Na pisemny wniosek 10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Walne Zgromadzenie większością głosów może zarządzić głosowanie tajne.
12. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę bądź Przewodniczącego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Zastępca Przewodniczącego,
 - Sekretarz.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać miejsce i termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym Statutem dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie i miejscu określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 23

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- po wyczerpaniu porządku obrad,
- gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 24

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju, działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego projektu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, dochodu ogólnego lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 25

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują co najmniej dwie osoby spośród członków Prezydium.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 27

Szczegółowy tryb zwołania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 28

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 29

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni i zleceniobiorcy Spółdzielni oraz osoby wykonujące inwestycje i remonty na rzecz Spółdzielni oraz osoby zatrudnione w w/w przedsiębiorstwach - na stanowiskach kierowniczych, a ponadto osoby kierujące i wchodzące w skład organów przedsiębiorstw będących dostawcami mediów do Spółdzielni. Nie mogą być członkami rady Nadzorczej osoby prowadzące lub kierujące działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą prowadzić działalności gospodarczej na własny rachunek lub wspólnie z innymi osobami z wykorzystaniem mienia Spółdzielni a także zarządzać taką działalnością lub być przedstawicielem czy pełnomocnikiem w prowadzeniu takiej działalności
5. Uchwała w sprawie wyboru osoby, o której mowa w ust. 3 i 4 jest nieważna.

§ 30

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w Statucie.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w § 20 ust. 4 Statutu. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata, nr dowodu osobistego, PESEL,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających wraz z ich numerami dowodu osobistego bądź PESEL i czytelnym podpisem,
 - do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata, że wyraża zgodę na kandydowanie.
4. Zarząd sporządza alfabetyczną listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
5. Przed głosowaniem na Walnym Zgromadzeniu, kandydaci są zobowiązani dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni, a także wykonywanych osobiście lub przez jego firmę prac lub dostaw mediów na rzecz Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub wspólnie z innymi osobami z wykorzystaniem mienia Spółdzielni a także zarządzania taką działalnością lub bycia przedstawicielem czy pełnomocnikiem w prowadzeniu takiej działalności,
 - zaleganiu z wnoszeniem należnych dla Spółdzielni opłat,
 - liczbę kadencji pełnionych w Radzie.Prezentacja powinna być ustna, a w razie niemożności uczestnictwa kandydata w Walnym Zgromadzeniu powinna być opisana szczegółowo na piśmie, z uwzględnieniem powyższych danych. Pisemną informację kandydat przekazuje Zarządowi, który odczytuje ją podczas prezentacji. Kandydatom obecnym, posiadający bierne prawo wyborcze, członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu mogą zadawać pytania dodatkowe.
6. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej wybrani podczas Walnego Zgromadzenia nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
7. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza pisemną, alfabetyczną listę kandydatów na członków do Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
9. Głosujący stawia znak „X” lub „+” w kratce obok nazwiska kandydata, na którego oddaje swój głos.
10. Głos jest nieważny, jeżeli głosujący dokonał wyboru większej ilości kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
13. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, spośród tych kandydatów przeprowadza się publiczne losowanie np. gdy można wskazać pięciu kandydatów z największą liczbą głosów, a cztery kolejne osoby uzyskały równą liczbę głosów, to cztery osoby biorą udział w obsadzie pozostałych do obsadzenia dwóch mandatów – poprzez losowanie. Losowanie przeprowadza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna i odnotowuje to w protokole.

14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 31

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od daty Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do daty Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 32

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

- 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 33

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie w terminie 12 miesięcy od dnia utracenia mandatu dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja upływa z końcem kadencji całej Rady.
2. Kadencja uzupełniająca stanowi kadencję w rozumieniu § 29 ust.2 Statutu.

§ 34

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi:

- Przewodniczący,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz,
- Przewodniczący stałych komisji.

§ 35

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

§ 36

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, przynajmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 37

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 38

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne za pracę, o którym mowa w ustawie

z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych 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 sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 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 opłat za lokale,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania, budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od Uchwał Zarządu,
 - 17) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 19) podejmowanie decyzji o wyborze osoby lub instytucji, której ma być zlecone wykonanie badania bilansu i sprawozdań finansowych,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 21) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - 22) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 23) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 24) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustalania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 25) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 26) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 27) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 28) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 29) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 30) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 31) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

4.3. Zarząd

§ 40

1. Zarząd składa się z dwóch, trzech osób, w tym Prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy a ponadto posiadać wyższe wykształcenie.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 41

1. Z Członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Członka Zarządu większością 2/3 głosów składu Rady.
2. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Członka Zarządu, z powodu nie udzielenia absolutorium.

§ 42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) stwierdzanie powstania, utraty oraz ustania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej i oświatowej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 11) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 43

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu członkowi Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa innym osobom do dokonywania czynności szczególnych.

§ 44

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

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach, w których są stroną wobec Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazów określonych w §29 ust. 3 i 4 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności – z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek: Zarządu, członka Spółdzielni.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszono-ego członka Rady Nadzorczej.

§ 46

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

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 47

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne lub użytkowe stanowiące własność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 48

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której jest to prawo ustanawiane, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba na rzecz której jest to prawo ustanawiane zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 49

Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
- 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 wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 6) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,

- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.

§ 50

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o jego ustanowienie lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłyby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

5.2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze prawo należy do małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu, o którym mowa w ust. 1 wobec obojga małżonków.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków – po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za uiszczanie opłat, o których mowa w §12 ust. 3.
4. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. Zapis ust. 4 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, 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. 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 § 12 ust. 3.

§ 53

1. 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 całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
2. Za zgodą osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło Zarząd może zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz osoby bliskiej, zamieszkującej w lokalu.

5.3. Wpłata wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu

§ 54

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji, gdy:

- 1) lokal ten podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu – Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową tego lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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. Ponadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się zaległe opłaty eksploatacyjne lub opłaty za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 2) lokal ten nie podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. 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. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 55

1. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 54 ust. 1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Warunkiem wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 54 ust. 2 jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, jak też z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności.

§ 56

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom jakie powinien spełniać samodzielny lokal.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własności 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.

§ 58

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 59

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

§ 60

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, o których mowa w § 12 pkt 3 oraz § 114 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 61

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§62

Do egzekucji ze Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 61 ust. 2.

§ 63

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje 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. Jeżeli wynajęcie lub jego oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 64

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkuje w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.5. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i do garażu

§ 65

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

5.6. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 66

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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 66, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odręb-

nej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

§ 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 66 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 66 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 66, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 66 odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie osoby, o której mowa w § 66 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 66 Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 70

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

§ 71

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

§ 72

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 26 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 73

Jeśli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystnie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości współwłaścicieli lokali w budynku lub budynkach poło-

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

5.7. Najem lokalu

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§75

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub negocjacji przeprowadzonej według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 76

1. Przed rozpoczęciem zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ogłasza nabór osób do podpisania umowy o budowę lokalu w nowobudowanych budynkach mieszkalnych i ustanowienie:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - prawa odrębnej własności.
2. Członkostwo osób, o których mowa w ust. 1 powstaje z chwilą:
 - nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - nabycia ekspektatywy własności.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą w przyjętym regulaminie.

§ 77

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy przetarg na ustanowienie odrębnej własności.

2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, uiszcza ona opłaty, o których mowa w §114 statutu.

6.2. Zamiana lokali

§ 78

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 79

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 80

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 81

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 82

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

§ 83

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 82 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 84

Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 82, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 85

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

§ 86

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciąga kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wniesienia przez niego wpłat na wkład.

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 87

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 90.

§ 88

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

7.3. Wkłady budowlane

§ 89

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

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 90

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 49 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa § 114 Statutu, a także koszty określania wartości rynkowej lokalu.

§ 91

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

§ 92

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 93

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

§ 94

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

§ 95

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych budynkach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być naliczane na członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96

Członek lub najemca wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 97

1. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 98

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 49 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 99

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 100

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przekształcenie dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 101

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 Statutu.

§ 102

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

§ 103

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

§ 104

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

8.3. Przekształcenie najmu lokalu

§ 105

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.

4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 106

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 107

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 108

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

§ 109

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

§ 110

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusze celowe,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień 9 września 2017 r. tj. na dzień wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Prawo Spółdzielcze.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia gospodarowania środkami funduszy wymienionych w ust. 1 pkt. 1-4, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Regulamin określający zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego uwzględni finansowanie remontów zbiorczo w skali funduszu remontowego całej spółdzielni. Plany rzeczowo-finansowe powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat

§ 111

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem postanowień regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej (§ 114 ust. 4 pkt 3).

§ 112

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 pkt 2 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 114 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 113

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków oraz lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali ustala Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 114

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone na zasadzie umowy stron.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 115

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 114, jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów na (1m² powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 3) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów ciepła powinien zawierać:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań, opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 116

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzewanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 117

1. Opłaty, o których mowa w § 114 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasady zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 15 Statutu, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Wstąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki zgodnie z art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

§ 118

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 119

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - 2) kanalizacyjnej – piony,
 - 3) centralnego ogrzewania w całości,
 - 4) elektrycznej do licznika.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 120

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby posiadające prawo do lokalu oraz osoby z nimi zamieszkujące te lokale. Jako szczególne obowiązki osób posiadających prawo do lokalu oraz osób z nim zamieszkujących w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych w tym również posadzek balkonów,
 - 2) naprawę i wymianę 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 i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie oraz naprawę uszkodzonych balustrad balkonowych,
 - 7) malowanie okien drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 8) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osoby posiadającej prawo do lokalu oraz osób z nim zamieszkujących, obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków osoby posiadającej prawo do lokalu oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanej osoby, poza opłatami uiszczonymi za używanie lokalu.

§ 121

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

9.4. Doręczanie korespondencji

§ 122

Korespondencja bieżąca (pisma) dotycząca:

- 1) zwołania Walnego Zgromadzenia
- 2) opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni,
- 3) zmian wysokości zaliczek i opłat zależnych od Spółdzielni,
- 4) rozliczeń za c.o.,
- 5) bieżących spraw technicznych i administracyjnych,
- 6) faktur,

doręczana będzie przez upoważnionego Pracownika Spółdzielni, poprzez umieszczenie jej w odbiorczych skrzynkach pocztowych, a fakt ten potwierdzony będzie przez niego własnoręcznym podpisem na imiennej liście, lub kserokopii pisma, ze wskazaniem daty doręczenia.

§ 123

Korespondencja dotycząca:

- 1) zmian w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o których mowa w § 20 ust.4,
- 2) bieżących spraw porządkowych,
- 3) informacji i komunikatów,
- 4) zmian stawek zaliczek i opłat niezależnych od Spółdzielni,

doręczana będzie przez upoważnionego Pracownika Spółdzielni poprzez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 124

Dostarczenie korespondencji w sposób określony w § 122 i 123, będzie traktowane jak skuteczne doręczenie.

9.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 125

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 126

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

§ 127

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków Spółdzielni w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
