

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIONIER” w Kętrzynie

S t a t u t

Kętrzyn 2014 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę:
Spółdzielnia Mieszkaniowa "PIONIER" w Kętrzynie, zwana dalej "Spółdzielnią"
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pionier”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kętrzyn.
2. Spółdzielnia działa na terenie miast: Kętrzyna, Korsz i Reszła.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi;
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
 - 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
 - 6) roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - 7) przygotowanie terenu pod budowę;
 - 8) wykonywanie instalacji elektrycznych;
 - 9) wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;
 - 10) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
 - 11) zakładanie stolarki okiennej;
 - 12) malowanie i szklenie;
 - 13) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;
 - 14) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
 - 15) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskwalifikowane;
 - 16) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
 - 17) nadawanie programów telewizyjnych, ogólnodostępnych i abonamentowych;
 - 18) działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej.
2. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 polegającą w szczególności na wynajmowaniu lokali, wydzierżawianiu gruntów, korzystaniu z instrumentów finansowych w celu lokowania wolnych środków pieniężnych.

§ 5

1. Dla realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celu działania określonego w § 3 Statutu, a w szczególności może prowadzić:
 - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 2) usługi inwestycyjne (nadzór inwestycyjny na potrzeby własne i osób trzecich),
 - 3) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, celem nabywania gruntów lub budynków na własność,
 - 4) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego, w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacjach, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 5) działalność informacyjną i reklamową poprzez Kętrzyńską Telewizję Kablową, której zasady funkcjonowania określa Rada Nadzorcza z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezesa Zarządu Spółdzielni.
2. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust.1 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w Statucie.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II. WPISOWE I UDZIAŁ.

§ 6

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować :
 - 1) osoba fizyczna - co najmniej 1 (słownie: jeden) udział,
 - 2) osoba prawna - co najmniej 10 (słownie : dziesięć) udziałów.
2. Członek przyjęty do Spółdzielni jest zobowiązany wnieść :
 - 1) udział w wysokości 150,- zł
 - 2) wpisowe w wysokości 100,- zł
3. Członek przyjęty do Spółdzielni jako małżonek innego członka lub jako spadkobierca i zapisobierca jest zobowiązany wnieść wpisowe i zadeklarować udział.
4. Członek ubiegający się o spółdzielczy lokal użytkowy, w tym o garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowy jest zobowiązany zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna - co najmniej trzy udziały,
 - 2) osoba prawna - co najmniej sto udziałów.
5. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
6. Osoby ubiegające się o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu wnoszą tylko jeden raz wpisowe.
7. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacanie udziału lub wpisowego w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

§ 7

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) ubiega się o członkostwo, w związku z zawarciem ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie jego odrębnej własności,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) po ustaniu małżeństwa w skutek śmierci małżonka przypadło jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, o której mowa w § 20 ust. 4 Statutu, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywę prawa do lokalu,
 - 6) małżonek jest jej członkiem Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) oczekuje na ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego w tym garażu.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 9

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych nie może być wyższa niż liczba lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy i lokali mieszkalnych z odzysku.

2. Kolejność zaspokojenia potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni z zastrzeżeniem § 27¹ i § 38 Statutu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do przetargu oraz zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym terminie przez Zarząd przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do budowy nowych mieszkań Spółdzielnia powiadamia poprzez ogłoszenie w lokalnych środkach masowego przekazu.
6. W przypadku nie skorzystania z ofert i możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, Zarząd Spółdzielni przedkłada te oferty innym osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer ewidencyjny PESEL, określenie powodu ubiegania się o członkostwo oraz dane dotyczące wkładów a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów.
2. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały przyjęcia w poczet członków.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd powinien zawiadomić najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
4. W przypadku podjęcia odmownej uchwały należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od uchwały Rady Nadzorczej dalsze odwołania nie przysługują.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobiorców i licytanta oraz nabywcy wyłonionego w drodze przetargu organizowanego przez spółdzielnię z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 3 Statutu oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 28, § 29 ust. 1.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania a także może zamieszczać stan zadłużenia członka wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę. Informacje mogą mieć formę rejestru zadłużeń, a ich udostępnienie ograniczone jest do członków Spółdzielni i ich małżonków. Wgląd do rejestru zadłużeń uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni lub że jest się małżonkiem członka Spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.

§ 12

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami, a w szczególności gdy:
 - 1) wyrządził szkodę Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) narusza rażąco zasady współżycia społecznego,
 - 3) narusza rażąco postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) zalega wobec Spółdzielni z zapłatą zobowiązań finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu, rat kredytu mieszkaniowego, ustawowych odsetek za zwłokę oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych, a zadłużenie z powyższych tytułów przekracza sześciomiesięczny wymiar aktualnych opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 82 Statutu,
 - 5) dewastuje przydzielony lokal lub narusza zasady porządku domowego,
 - 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub osiągnięcia korzyści.

§ 13

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Zarządu Spółdzielni o wygaśnięciu tego prawa, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,

- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział członkostwa,
 - 7) zalega wobec Spółdzielni z zapłatą zobowiązań finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu, rat kredytu mieszkaniowego, ustawowych odsetek za zwłokę oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych, a zadłużenie z powyższych tytułów przekracza sześciomiesięczny wymiar aktualnych opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 82 Statutu - z przyczyn przez niego niezawinionych,
 - 8) nie wpłacił w terminie w określonym w umowie o budowę lokalu wymaganego wkładu budowlanego, w wyniku czego umowa ta została rozwiązana,
 - 9) nie przyjął oferty zawarcia umowy o budowę mieszkania, w sytuacji określonej w § 9 Statutu, i nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni,
 - 10) nie posiada spółdzielczych praw do lokalu ani odrębnej własności albo stał się członkiem wspólnoty mieszkaniowej powstałej z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, o ile nie posiada członkostwa z innego tytułu,
 - 11) nabył własność lokalu lub budynku a Spółdzielnia nie zarządza nieruchomością, w której znajduje się ten lokal lub budynek, o ile nie posiada członkostwa z innego tytułu.
3. Członek oczekujący na zawarcie umowy o budowę lokalu określonego w § 9 ust. 4 może być wykreślony z rejestru członków, gdy z powodu nie zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania uniemożliwia Spółdzielni przez okres dwóch lat nawiązanie z nim kontaktu.
 4. Członek, z którym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawarła umowę określającą kolejność przydziału mieszkania, może być wykreślony z rejestru członków w przypadku, gdy:
 - 1) dokonał cesji książeczki mieszkaniowej na inną osobę i nie złożył wcześniej pisemnego wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) nie przyjął oferty zawarcia umowy o budowę mieszkania w ramach nowych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię; propozycja zawarcia umowy o budowę mieszkania, określająca terminy i warunki organizacyjno-finansowe budowy mieszkania powinna być przekazana członkowi w formie dwukrotnego ogłoszenia w prasie o zasięgu wojewódzkim.

§ 14

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym rozpatrzona będzie sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni.
Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej, o terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu.
3. Jeżeli zainteresowany członek - mimo prawidłowego zawiadomienia - nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
4. Organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

5. Jeżeli organem właściwym w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni jest, zgodnie z postanowieniami statutu, Rada Nadzorcza, członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w statucie, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres zamieszkania ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie stałego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania, uważa się za doręczone prawidłowo.
7. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 15

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecny na jego posiedzeniach przy rozpatrywaniu tego odwołania .
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem zamieszkania co najmniej na 7 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony na posiedzenie nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 1, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia.
Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 16

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

§ 16¹

1. Osobie wykluczonej lub wykreślonej w związku z zaleganiem z zapłatą należności za używanie lokalu lub ze spłatą kredytu, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal Spółdzielnia może – za jej zgodą – przywrócić członkostwo.

2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest:
 - 1) złożenie stosownego wniosku zawierającego zgodę na uchylenie lub zmianę dotychczasowej uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia;
 - 2) spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego;
 - 3) terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6-ciu miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.
3. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich po ustaniu z przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmie Rada Nadzorcza. O sposobie załatwienia sprawy, Rada Nadzorcza powiadamia zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może przywrócić prawa członkowskie z pominięciem 6-ciu miesięcznego okresu oczekiwania.
4. Osoba wykluczona, wykreślona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony pozytywnie przez Radę Nadzorczą- zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

§ 17

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 3) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 5) do świadczeń i usług Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 7) otrzymania w sposób wskazany w § 95 ust. 3 Statutu informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 10) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych uprawnionych mieszkańców,
 - 11) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 12) zawarcia umowy przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 13) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 14) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 15) żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających go za używanie lokalu, zamiany lokalu mieszkalnego,
 - 16) zamiany lokalu mieszkalnego:
 - 17) ubiegania się o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 18) prawo osobistego składania wyjaśnień w swoich sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących daną sprawę wskutek odwołania, z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać również poprzez swego pełnomocnika.
3. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 5. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
 6. Uprawnienia przewidziane w ust. 3 nie obejmują treści obrad organów Spółdzielni i innych dokumentów, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

§ 18

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych (podział gruntu , wyodrębnienie własności nieruchomości, spłata innych należności),
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych na zasadach określonych w § 125 ust.7 Statutu,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, szanować mienie spółdzielcze i je chronić,
- 7) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, w tym o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) udostępnić lokal w celu:
 - a) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - b) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz biegłego sądowego;
- 12) wpłacać na fundusz remontowy w części przypadającej na jego lokal w zakresie docieplania budynku w ramach środków europejskich uzyskanych na współfinansowanie projektów od 2011 r;

- 13) wykonywać inne obowiązki wymienione w Statucie Spółdzielni i regulaminach uchwalonych na jego podstawie.

§ 18¹

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii; jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 19

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 20

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U z 2000r nr.80,poz.903 z póź..zm),
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2000r nr.46,poz.543 z póź. zm.).
4. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek osoba przysposobiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 23

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

§ 24

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu określonego w umowie.
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.

§ 25

1. Podstawową jednostką rozliczeniową inwestycji jest zadanie lub obiekt inwestycyjny objęty odrębnym zestawieniem kosztów.
2. Przez koszt budowy lokalu należy rozumieć część kosztów inwestycji przypadających na ten lokal, wynikających z rozliczenia całości kosztów zadania inwestycyjnego.
3. Koszt zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie;
 - 1) koszty bezpośrednie są to koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych (należności za roboty i materiały) łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcy i podatkiem VAT, cena nabycia gruntu oraz inne koszty, które można bezpośrednio odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
 - 2) do kosztów pośrednich zalicza się:
 - a) koszty dokumentacji projektowej, badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych, koszty nadzoru autorskiego, koszty scalenia, podziału lub rozgraniczenia nieruchomości,
 - b) koszty opłat adiacenckich,
 - c) koszty budowy i rozbiórki zaplecza budowy w zakresie obciążającym inwestora,
 - d) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu drzew, niwelacji i oczyszczania terenu, koszty odszkodowań,
 - e) opłata za wieczyste użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości w okresie budowy,
 - f) koszty ubezpieczenia obiektu w okresie budowy,
 - g) koszty elementów uzbrojenia terenu (przyłącza i sieci wewnątrzsiedlowe) w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
 - h) koszty niezbędne do funkcjonowania obiektów pełnej infrastruktury,
 - i) koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia zieleni, dróg osiedlowych, miejsc postojowych, oświetlenia dróg i osiedla,
 - j) koszty obsługi inwestycyjnej, w tym nadzoru budowanego od rozpoczęcia aż do zakończenia inwestycji i zgłoszenia obiektu do użytkowania, koszty kredytu bankowego (prowizja i odsetki),
 - k) inne koszty, które nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątkowego,

Koszty pośrednie skorygowane o saldo strat i zysków nadzwyczajnych podlegają rozliczeniu na poszczególne środki trwałe.

4. Kosztami inwestycyjnymi budynków obciąża się istniejące w nim lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m , lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować jak w Polskiej Normie PN-ISO 9836 - „Właściwości użytkowe w budownictwie – określone i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” .
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 26

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 24 ust.2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokal wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w powszechnie obowiązujących przepisach i w Statucie Spółdzielni (§ 18 pkt. 4). Od chwili postawienia mu lokalu do dyspozycji uiszcza opłaty określone w § 82 ust 1,2 i 3.

§ 27¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 82 ust.1, za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 30 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie

lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 24 ust. 2, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 82 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

§ 28

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek zmarłego członka nie dokona tych czynności o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 29

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie:
 - 1) nie dokonania czynności, o których mowa w § 29 Statutu roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim;
 - 2) ustania członkostwa i nie dokonania czynności, o których mowa w § 28 Statutu roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1 pkt. 2, 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 deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust.2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.2, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 27¹ ust 7 i 8 Statutu.

B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 31

Członkowie Spółdzielni, którzy do dnia 31 lipca 2007 r nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 32

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 33

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

2. skreślono
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. skreślono
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
- 7¹. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.”
8. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadamiania uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 34

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

§ 35

1. skreślono
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nadal może należeć do rozwiedzionych małżonków, bądź do jednego z nich.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 są obowiązane powiadomić Spółdzielnię komu przysługiwać będzie własnościowe prawo do lokalu.

§ 37
skreślono

§ 38

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 39

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

§ 40

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 41

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 82 ust.1, 1¹, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 42

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

§ 43

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

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 44

Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio z zachowaniem przepisów art. § 34-43 Statutu Spółdzielni oraz art. 52 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 45

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy § 31-43 Statutu Spółdzielni.

C. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 46

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu określonych w § 25 ust. 1 – 6 ,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zgodnie z postanowieniami Statutu i umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 46 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu".

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 51 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 46 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 50

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku 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.

§ 51

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 52

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

D. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI Z ODZYSKU

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom oczekującym.
4. W przypadku nie skorzystania z ofert przez członków, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
- 5¹ Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i osobom prawnym lokale użytkowe.
7. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie, o którym mowa w ust. 8.
8. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa regulamin wynajmu lokali użytkowych.
9. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 12 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), natomiast do lokali o innym przeznaczeniu - przepisy kodeksu cywilnego.

§ 54

1. Odzyskany do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, przeznaczony do ponownego zasiedlenia na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.
- 1¹ Przedmiotem przetargu jest pierwszeństwo w uzyskaniu prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni, do którego wygasło prawo innej osoby, przy czym cenę wywoławczą ustala się w oparciu o wartość rynkową lokalu ustaloną na podstawie operatu rzeczoznawcy majątkowego.
2. Wybór osoby, na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust.1 następuje w wyniku przetargu ograniczonego ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni. W przetargu ograniczonym mogą brać udział wyłącznie członkowie oczekujący Spółdzielni.
Jeżeli przetarg ograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów, ogłasza się przetarg nieograniczony a następnie ofertowy.
Z wygrywającym przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu.
3. W razie, gdy przetargi ograniczony, nieograniczony lub ofertowy nie wyłonią nabywcy do danego lokalu, Zarząd Spółdzielni może lokal zadysponować na rzecz osób ubiegających się o zamianę lub wynajmując w celu uniknięcia przestoju lokalu i jego niezwłocznego zasiedlenia; w takim przypadku Zarząd Spółdzielni może rozłożyć na raty płatność wkładu mieszkaniowego lub budowlanego związaną z lokalem.

E. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 55

1. Przez zamianę mieszkań należy rozumieć uzyskanie praw do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 56

1. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1) ustanowienie praw do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego ;
 - 2) umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, zamiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego niż Spółdzielnia dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody tego dysponenta i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez innego niż Spółdzielnia dysponenta mieszkania.
3. Przy rozliczeniach z członkiem Spółdzielni w związku z zamianą oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 57

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje w szczególności przez:

- 1) ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni o ile członkowie ubiegali się o wymianę mieszkań między sobą,
- 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom Spółdzielni, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali siebie wzajemnie,
- 3) zaproponowanie mieszkania nowo wybudowanego na warunkach prawa odrębnej własności.

V. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.

§ 58

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, zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi umowami ze Spółdzielnią.

§ 59

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie, której prawo wygasło (albo innym osobom uprawnionym) oraz zobowiązany jest do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi kredytu.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy, przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 60

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 58 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. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane 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 wybudowane 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 atrakcyjności.
3. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 61

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 59, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 62

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 63

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wniesienia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 30 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 65 – skreślony

§ 66

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 67 - skreślony

§ 68 - skreślony

§ 69 - skreślony

§ 70

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ustępie 1 w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

§ 71

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członkiem, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 70 ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadają na jego lokali.

§ 72

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

§ 73

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

§ 74

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 75

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 76.

Roszczenie o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 77

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
 - 2) z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej;
- roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni;
(koszty odnowienia zwolnionego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

§ 78 - skreślono

VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 79

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

§ 79¹-skreślono§ 79²-skreślono**A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE CZŁONKOWI SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

§ 80

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 przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy z 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 82 ust.1,
2. skreślono
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowano budynek..
4. Do kosztów przeniesienia własności lokalu zalicza się koszty czynności przygotowawczych wymienionych, a także koszty zawarcia umowy notarialnej oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
Wysokość kosztów określa się:
 - 1) wstępnie – na podstawie kalkulacji,
 - 2) ostatecznie – na podstawie udokumentowanych wydatków.
5. Członek Spółdzielni ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni kwotę odpowiadającą kosztom czynności przygotowawczych niezrefundowanych przez Skarb Państwa, za wyjątkiem kosztów zawarcia umowy notarialnej i opłat w postępowaniu wieczysto – księgowym, które to należności uiszcza bezpośrednio notariuszowi lub sądowi na jego wezwanie.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO, CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.

§ 81

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 82 ust. 1 i 1¹ Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.
3. Koszty czynności przygotowawczych oraz koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej uiszcza członek Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w § 80 ust. 4.
4. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo własnościowe do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 81 ust.1 Statutu.
5. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w czasie obowiązywania art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca choćby nie był członkiem Spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 82

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe), są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 82¹ Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 5.
5. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 5 i 8, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego we współwłasności nieruchomości wspólnej.
Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 82¹ Statutu.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5 i 8, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Najemcy lokali uiszczają czynsz i opłaty związane z eksploatacją lokali w wysokości ustalonej w umowie najmu.
12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości odpowiadającej:
 - 1) opłatom pokrywającym koszty gospodarki zasobem lokalowym przypadające na dany lokal,
 - 2) utraconych korzyści (różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu a kosztami określonymi w pkt. 1) przez Spółdzielnię.

13. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3, 5 i 8,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

14. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 82¹

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 83

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 82 ust. 1 – 3 i 7, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczenia kosztów oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 4 pkt 7 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 82 ust. 1,2 oraz ust 5 i 8 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 4. Opłaty dotyczące kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz zużycia gazu, ustalane są przez Zarząd zaliczkowo na podstawie planowanych kosztów, a następnie rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali wg kosztów obciążających te lokale.

5. Koszty zakupu energii ciepłej na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej rozlicza się indywidualnie z użytkownikami. Podstawą do rozliczeń indywidualnych są wskazania zainstalowanych w mieszkaniach wodomierzy ciepłej wody oraz wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania. W mieszkaniach nie wyposażonych w podzielniki kosztów jednostką rozliczeniową kosztów ogrzewania jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia kosztów zużycia energii ciepłej na cele ogrzewania lokali za 12-miesięczny okres rozliczeniowy powstała różnica między wysokością pobranych za ten okres zaliczkowych opłat za centralne ogrzewania a faktycznymi kosztami zużycia energii ciepłej przypadającymi na dany lokal, uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tego tytułu jest członek Spółdzielni, któremu na dzień rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do danego lokalu. Zasada ta odnosi się również do członków lub niebędących członkami właścicieli lokali stanowiących odrębną nieruchomość oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do lokali na cele ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Za datę rozliczenia przyjmuje się datę otrzymania rozliczenia przez Spółdzielnię.

6. Koszty zakupu gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze rozlicza się indywidualnie w okresach rocznych na osoby zamieszkujące w poszczególnych budynkach, wg wskazań gazomierzy budynkowych. Zasady rozliczania kosztów zakupu gazu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest członek Spółdzielni, któremu na dzień rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do danego lokalu. Zasada ta odnosi się również do członków lub niebędących członkami właścicieli lokali stanowiących odrębną nieruchomość oraz niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 84

1. Opłaty, o których mowa w § 82 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
- 1¹ Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa w § 82 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2¹ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 82 ust. 1-3 i 5 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 82 ust. 1-3 , powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
Gdy umowa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawierana jest z członkiem, który prawo to uzyskał w wyniku wygrania przetargu, o którym mowa w § 54 ust. 2 Statutu, obowiązek ponoszenia opłat określonych w § 82 ust.1– 3 powstaje z dniem upływu określonego w ogłoszeniu o przetargu terminu wpłacenia wkładu budowlanego, chyba że umowa ustanowienia własnościowego prawa do lokalu została zawarta przed upływem tego terminu.
5. W przypadku nabycia na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w § 82 ust. 1-3 i 7, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu, chyba że co innego wynika z jej treści.
6. Kwoty wpłacane z tytułu opłat za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zadłużeń, chyba że członek na dowodzie wpłaty wskaże inny okres.
7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 85

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

VIII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 86

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Zebranie Przedstawicieli może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, wskazując źródło ich finansowania.

§ 87

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

- 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 4. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 88

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 89

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między osobami zwalniającym i przyjmującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe, uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal, zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący lokal – wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do zbywanych spółdzielczych lokali własnościowych dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 90

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc wakujących w składzie organu Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że każda część Walnego Zgromadzenia (osiedla) ma co najmniej jednego swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej.
Przy równej ilości głosów o wyborze decyduje losowanie.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Wniosek w tej sprawie musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie pisemnie, iż wyrażają zgodę na kandydowanie oraz nie naruszają zakazu konkurencji wobec Spółdzielni, nie zalegają w opłatach za mieszkanie
6. W przypadku nie spełnienia tych warunków zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” wyborem (uchwałą) i „przeciw” wyborowi (uchwale).
8. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 91

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 92

1. Liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują swoim działaniem określone osiedla lub miejscowości.

4. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:
- 1) miejsce zamieszkania członków Spółdzielni (osób fizycznych), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych (lokatorskie, własnościowe) lub prawo odrębnej własności, lub
 - 2) położenie lokali użytkowych bądź garaży, należących do członków Spółdzielni (osób fizycznych lub prawnych), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego lub garażu.
5. Członek może brać udział w określonej przez Radę Nadzorczą części Walnego Zgromadzeniu osobiście.
- Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
- Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Po wpisaniu na listę obecności na danej części Walnego Zgromadzenia członek otrzymuje kartę mandatową opatrzoną pieczęcią Spółdzielni i numerem kolejnym z listy obecności.
- Karta mandatowa w trakcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia służy do identyfikacji osób zabierających głos i biorących udział w głosowaniu.
7. Każdy członek uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
9. Zarząd Spółdzielni i członkowie Rady Nadzorczej mają prawo głosu poza kolejnością na każdym częściowym Walnym Zgromadzeniu.

§ 93

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego, oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie
- 11) upoważnienie Zarządu do działań przygotowawczych mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
- 12)** wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,

- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni nie wymienionych w Statucie.
- 16) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 94

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, Administracjach Osiedlowych, stronie internetowej Spółdzielni, Kętrzyńskiej Telewizji Kablowej(KTK) oraz na klatkach schodowych a Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie poprzez wysłanie zawiadomienia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 95

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

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
6. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Warunek, o którym mowa w ust. 6 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 96

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium części Walnego Zgromadzenia
3. Każda część Walnego Zgromadzenia powołują komisje skrutacyjne w składzie umożliwiającym sprawne przeprowadzenie głosowań.
4. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się poprzez umieszczenie na karcie wyborczej nazwiska i imienia kandydatów w porządku alfabetycznym z podaniem Osiedla, z którego jest kandydat. Karta powinna być oznaczona pieczęcią Spółdzielni.
5. Głosujący skreśla, przed złożeniem kartki do urny, nazwiska tych kandydatów, na których nie głosuje.
6. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc mandatowych, określonych w Statucie.
7. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej obliczają komisje skrutacyjne na każdej części Walnego Zgromadzenia i sporządzają protokół z wyboru, który będzie przedłożony Zebraniu Prezydium.
8. Jeżeli ze względów technicznych niemożliwe jest wykonanie kartek wyborczych, wypisuje się kandydatów na tablicy, a głosujący członkowie wpisują na kartę wyborczą nazwiska i imiona tych kandydatów, na których głosują w liczbie nie większej niż ustalona liczba mandatów.
9. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać miejsc wakatujących w składzie Rady Nadzorczej.
W przypadku równej ilości głosów o wyborze decyduje losowanie.

- 9¹. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się:
- 1) kandydatów, którzy jako reprezentanci poszczególnych (częściowych Walnych Zgromadzeń) osiedli otrzymali największą liczbę głosów (5 miejsc w Radzie Nadzorczej),
 - 2) dalszych 4 kandydatów ustala się spośród osób, które otrzymały największą ilość głosów, bez względu na to które Osiedle reprezentują.
- 9². W przypadku, gdy dana część Walnego Zgromadzenia (osiedla) nie ma swojego kandydata za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się osoby, które otrzymały kolejno największą liczbę głosów.
10. O składzie wybranej Rady Nadzorczej zawiadamia się członków Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i w administracjach osiedlowych.
11. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte Statutem rozstrzyga Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z ogólnymi zasadami obradowania.

§ 97

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 94 ust. 5. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Dotyczy to także zbycia nieruchomości.
Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego zgromadzenia, na których uchwałą była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z zastrzeżeniem § 90 ust.2 i § 111 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
Na żądanie 1/5 członków obecnych danej części Walnego Zgromadzenia może być zarządzone głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 98

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpatrzenia sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia, Walnego Zgromadzenia jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 99

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, protokół podpisują przewodniczący i sekretarz każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przekazywane są Zebraniu Prezydiów składającego się z Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Zebranie Prezydiów zostanie zwołane przez Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Zebranie Prezydium autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły z wszystkich części Walnego Zgromadzenia i protokół z obrad Zebrania Prezydium wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 100

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 101

1. Członków Rady Nadzorczej wybierają wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
- 1¹ Każda część Walnego Zgromadzenia (określone osiedla lub miejscowości zgodnie z § 92 ust. 3 Statutu) ma co najmniej 1 swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana (umocowana) przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się 9 członków wybranych na okres 3 lat.
4. Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się i kończy wraz z ukonstytuowaniem się nowego składu Rady w trzecim roku po wyborze ustępującej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

7. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego odrębnymi przepisami, Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarzowi 40% wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej. Miesięczny ryczałt ulega obniżeniu o 10% za każdą nieobecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu.
8. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 7 członkom organu nie przysługuje.

§ 102

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

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów obecnych członków na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
- 2) zrzeczenia się mandatu;
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną;
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni;

§ 103

1. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, wchodzi członek Spółdzielni, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów do Rady Nadzorczej z tego samego Osiedla. W przypadku braku kandydata wchodzi kolejny kandydat z listy z największą ilością głosów. W przypadku równej ilości głosów decyduje losowanie.
2. Wybór członka Rady Nadzorczej stwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 104

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych;
 - 1¹) ustalanie wysokości opłat za używanie lokali i ustalanie zaliczek;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach ; do reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie oraz zasad naliczania i rozliczania kosztów działalności z delegacji Statutu, a w szczególności:
 - a) regulaminu Zarządu,

- b) zasad rozliczania kosztów budowy lub kosztów poniesionych na modernizację budynku i ustalania wysokości wkładów,
 - c) regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców,
 - d) szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,
 - e) szczegółowych zasad korzystania z lokali użytkowych, finansowaniu ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - f) szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - g) regulaminów przetargów;
 - h) innych regulaminów związanych z działalnością statutową Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów samorządowych Spółdzielni.
- 10) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
 - 11) wybór i odwołanie członków Zarządu;
 - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych Statutem;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni oraz w sprawie przywrócenia członkostwa;
 - 15) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - 16) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności lub odwołania Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Sekretarz co najmniej raz na kwartał. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni najpóźniej w ciągu 7 dni od odbycia Zebrania Prezydium wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 106

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 107

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego składu komisje stałe lub doraźne.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie uchwała regulamin określający tryb obradowania, podejmowania uchwał i formy pracy Rady, jej strukturę organizacyjną.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
 - 1) będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu;
 - 2) członkowie Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej;
 - 3) inni pracownicy Spółdzielni.

C. ZARZĄD

§ 109

1. Organem wykonawczym Spółdzielni jest Zarząd.
2. Zarząd składa się z 3-ech członków, w tym Prezesa, wybranych w tajnym głosowaniu przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady wyboru Prezesa Zarządu określa Rada Nadzorcza.
4. Pozostali członkowie Zarządu wybierani są na wniosek Prezesa Zarządu.

§ 110

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Organizację i zasady funkcjonowania Zarządu określa regulamin organizacyjny uchwalony na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.
3. Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni i pracodawcą w stosunku do pracowników Spółdzielni jest Prezes Zarządu.

§ 111

1. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Do odwołania w obu przypadkach wymagana jest większość 2/3 głosów osób obecnych i uprawnionych do głosowania.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Na miejsce odwołanego członka Zarządu Rada Nadzorcza wybiera innego członka Zarządu.
5. W razie odwołania członka Zarządu czynności w zakresie stosunku pracy wykonuje Prezes Zarządu natomiast w razie odwołania Prezesa Zarządu uprawnienie to przysługuje Radzie Nadzorczej.

§ 112

1. Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach zwoływanych przez Prezesa Zarządu w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż dwa razy w miesiącu.
W razie nieobecności Prezesa Zarządu posiedzenia zwołuje upoważniony przez Prezesa członek Zarządu.
2. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 2-ch członków. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
3. 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 na wniosek Prezesa Zarządu.
4. O terminie posiedzeń Zarządu zawiadamia się Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu z głosem doradczym.
5. Zarząd może zaprosić na swe posiedzenia również inne osoby.
6. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 113

Zarząd wykonuje uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz podejmuje wszelkie działania w ramach kompetencji nie zastrzeżonych ustawami lub Statutem dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności należy do niego:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, ustanawianie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz działalności społeczno- kulturalnej, jeżeli Spółdzielnia taką działalność prowadzi;
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 5) określenie sposobu wykonywania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 6) informowanie członków Spółdzielni o założeniach i kierunkach rozwoju społeczno- gospodarczego Spółdzielni i wykorzystania środków finansowych;
- 7) podejmowanie decyzji w sprawach zwykłego zarządu, a w tym:
 - a) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - b) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) podejmowanie uchwał o wydatkach koniecznych, nie uwzględnionych w planie finansowym, w przypadkach nie cierpiących zwłoki; bieżące informowanie Rady Nadzorczej o podjętych decyzjach;
- 9) decydowanie o wszczęciu i rezygnacji ze sporu sądowego oraz ustalanie warunków ugód sądowych;
- 10) rozpatrzenie ofert przetargowych składanych w przetargach ogłaszanych przez organ Spółdzielni;
- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 12) zwoływanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 13) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz samorządowej, a także organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi;
- 14) informowanie członków Spółdzielni o podjętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą uchwałach, w sposób określony w Statucie w § 17 ust. 5.

§ 114

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej kancelarii albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 115

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie na czas nie dłuższy niż sześć miesięcy.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka naruszającego zakaz konkurencji.
- 3¹ Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi;
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
4. Przyjęcie rezygnacji członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu następuje w głosowaniu jawnym.

§ 116

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

§ od 117 do 122 skreślono

XI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 123

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu sześćdziesięciu dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią rozstrzyganych w formie uchwały Zarządu, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka od uchwały Zarządu w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed terminem jego obrad.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowy okolicznościami.
7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nie znane przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy - Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić własną decyzję, o ile będzie ona korzystna dla członka, nie przekazując odwołania organowi właściwemu do rozpatrzenia.
8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 124

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 125

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 4) fundusz wkładów budowlanych;
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy;
 - 2) skreślono
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
 - 4) fundusz nagród.
 - 5) fundusz na spłatę kredytów i odsetek;
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe lub budowlane.
5. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża bezpośrednio te fundusze.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 6¹ Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych realizowanych zbiorowo według planu rzeczowo finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 2) spłatę kredytów i odsetek zaciągniętych na realizację prac termomodernizacyjnych budynków.
7. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach poszczególnych osiedli.
Zarząd Spółdzielni może przesunąć środki funduszu remontowego na sfinansowanie niezbędnych prac na inne nieruchomości w ramach tego samego osiedla w Spółdzielni. Środki te podlegają rozliczeniu w następnych latach lub z chwilą powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innemu podmiotowi niż Spółdzielnia.
8. Szczegółowe zasady podziału i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony i wykorzystywany jest na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach.
10. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenia tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 126

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona na:
 - 1) utrzymanie nieruchomości,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości,
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni.
3. Sposób podziału nadwyżki bilansowej oraz pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

XIII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 127

1. Jednolity tekst Statutu Spółdzielni został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 11 w dniu 08 czerwca 2006r, zmienionego uchwałą nr 2 Zebrania Przedstawicieli w dniu 27 listopada 2007 r i uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 14 listopada 2013 r i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia2013 r .
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm/, ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm/, Kodeksu cywilnego i innych ustaw.
3. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.
4. Kadencja organów Spółdzielni wybranych przed zmianą Statutu trwa aż do końca jej upływu. W okresie trwania tej kadencji obowiązują zasady dotychczasowe w zakresie wyboru i odwołania tych organów Spółdzielni.

Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie dnia 14.11.2013 i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 07.02.2014: poz. 0000019519 nr sprawy OL.VIII NS-REJ.019194/13/250

SPIS TREŚCI

str.

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II.	WPISOWE I UDZIAŁ	3
III.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
	USTANIE CZŁONKOSTWA	4
IV.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	11
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
	C. Odrębna własność lokalu.....	19
	D. Wynajem i sprzedaż lokali z odzysku	20
	E. Zamiana mieszkań	21
V.	WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	22
VI.	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	26
	A. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	26
	B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.....	27
VII.	OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	27
VIII.	OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI	31
IX.	ROZLICZENIA Z TYTUŁU WYPOSAŻENIA LOKALU.....	32
X.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	33
	A. WALNE ZGROMADZENIE.....	33
	B. RADA NADZORCZA	38
	C. ZARZĄD	41
	POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	43
XI.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	44
XII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	44
XIII.	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	46
	SPIS TREŚCI	47