

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Kątach Wrocławskich
ul. 1 Maja 48b
55-080 Kąty Wrocławskie**

STATUT

**Tekst Jednolity
czerwiec 2013**

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II	4
CZŁONKOWIE	4
ROZDZIAŁ III	6
Prawa i obowiązki członków	6
A. Postanowienia ogólne	6
B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
C. Wpisowe, udziały i inne opłaty	10
ROZDZIAŁ IV	11
PRAWA DO LOKALI	11
A. Postanowienia ogólne	11
B. Prawo odrębnej własności	11
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	15
D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	18
E. Najem lokalu	23
F. Zamiana lokali	24
G. Zasady wnoszenia wkładów	25
ROZDZIAŁ V	26
OPŁATY ZA UŻYWKOWE LOKALI	26
ROZDZIAŁ VI	30
USTANIE CZŁONKOSTWA	29
ROZDZIAŁ VII ORGANY SPÓŁDZIELNI	32
A. Walne Zgromadzenie	32
B. Rada Nadzorcza	37
C. Zarząd	40
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	42
ROZDZIAŁ VIII	43
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	43
ROZDZIAŁ IX	46
POSTANOWIENIA OGÓLNE I KOŃCOWE	46

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kątach Wrocławskich.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kątach Wrocławskich zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/,
 - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/,
 - c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni są Kąty Wrocławskie.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 3

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

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 5

W ramach swej działalności oraz realizacji zadań wskazanych w § 4 Spółdzielnia w szczególności :

- 1) nabywa tereny pod budownictwo / na własność lub w użytkowanie wieczyste/,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
- 3) buduje domy jednorodzinne lub inne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub znajdujących się w nich lokali mieszkalnych,
- 4) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub przyjętymi w odpłatny zarząd albo administrację, nie stanowiącymi jej własności budynkami mieszkalnymi i użytkowymi.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE

§ 6

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 z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu lub do miejsca postojowego), względnie do domu jednorodzinnego,
 - c) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
6. Jeżeli prawo własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być 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 do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest zgłoszenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - a) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- b) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- c) dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem innego członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie,
- d) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiorcom.

ROZDZIAŁ III.

Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne.

§ 8

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7) otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni 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,
- 8) brać czynny udział w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 10) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia lub jego części ,
 - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ,
 - 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt.2/.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ,

- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 8) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - c) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - d) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
- 8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) udostępnić lokal w celu okresowego dokonania, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 10

1. Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, dotyczących:

- a) przyjęcia w poczet członków,
- b) wykreślenia ze Spółdzielni,
- c) wykluczenia ze Spółdzielni

członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organów wyższej instancji, w trybie określonym poniżej.

2. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu - jeżeli we wskazanym terminie członek nie wniesie odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wykluczenia i wykreślenia z grona członków podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

C. Wpisowe, udziały i inne opłaty.

§ 11

1. Wpisowe wynosi 50 zł i pobierane jest jednorazowo z tytułu przystąpienia do Spółdzielni. Udział wynosi 200 zł dla każdego prawa do lokalu. W razie przyjęcia w poczet członków współmałżonka w związku z ustaniem członkostwa drugiego współmałżonka na skutek jego śmierci, obowiązany jest on wnieść udział w wysokości wniesionej przez małżonka, którego członkostwo ustało.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny lub garaż obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 5 udziałów.
3. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie trwania członkostwa i uzyskania prawa do innego lokalu członek zobowiązany jest do uzupełnienia posiadanego już udziału do wysokości obowiązującej w dacie uzyskania prawa do innego lokalu.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpłata udziałów związanych z kolejnym prawem do lokalu winna nastąpić przed uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu.
6. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów następuje równocześnie ze zwrotem zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego wg wartości rynkowej.
7. W czasie trwania członkostwa członek może żądać zwrotu wpłat, przekraczających ilość udziałów wymaganych przez statut obowiązujący w dacie żądania zwrotu. Zwrot tych wpłat następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia bilansu za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu w formie pieniężnej w wysokości nominalnej z daty wniesienia.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
9. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

ROZDZIAŁ IV

PRAWA DO LOKALI

A. Postanowienia ogólne.

§ 12

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 13

Zasady używania lokalu w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Prawo odrębnej własności.

§ 14

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie

- wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) tytuł prawny do gruntów pod budowę,
 - 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) termin zakończenia realizacji inwestycji i ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

§ 15

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 13 pkt 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.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 16

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. 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.
3. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty wkładu budowlanego stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

§ 17

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 18

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni a nabywcą.

§ 19

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 20

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki - przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 21

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 22

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego 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 takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 3 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 23

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym -przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe gospodarowania miejscami postojowymi ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 24

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

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 25

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
4. W wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba niebędąca

członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
6. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
7. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu.
8. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
9. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 26

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 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 § 51 Statutu.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 3) koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 27

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym przypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczną, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy.
2. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
3. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w paragrafie poprzedzającym, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 28

1. W terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 29

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

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

§31

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 32

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na poczet kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo, do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Zasady ustalania kosztów budowy, w tym wysokości wkładu mieszkaniowego i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadku gdy przysługuje ona małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami Statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą

opróżnienia lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. W terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w punktach 1 i 2.
1. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
2. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) zawarcia umowy,
 - 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w poszczególnych

nieruchomościach itp. obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§35

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami ,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal , o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 36

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie 1 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.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa powyżej Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie

- zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
 5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
 6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności zachowawczych przez złożenie deklaracji członkowskiej przez małżonka nie będącego członkiem i podjęcia uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
 7. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, 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.
 8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3-5, 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 9. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 5 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
 10. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, odpowiednio zwaloryzowane.
 11. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 37

1. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność ani przydzielone na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. W domach wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze prawo do lokalu nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .
3. Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

§ 38

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

E. Najem lokali.

§ 39

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem stanu prawnego obowiązującego w tym zakresie na dzień zawarcia umowy.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemcy określa umowa, którą zawiera najemca z Zarządem Spółdzielni.
4. Najemca może być zobowiązany do wniesienia kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najkorzystniejsze warunki.

§ 41

Najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez

Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego.

F. Zamiana lokali.

§ 42

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

§ 43

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

§ 44

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

§ 45

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

G. Zasady wnoszenia wkładów.

§ 46

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.

§ 47

1. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §46 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. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej uchwała Rada Nadzorcza.

§ 48

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §46, 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.

§ 49

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

§ 50

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

ROZDZIAŁ V

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 51

- Członkowie Spółdzielni, którym przysługują lokatorskie i własnościowe prawo do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
- a. eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c. zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych, w tym garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
 3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
 4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 97 ust. 1 pkt. 2. ppkt a
 5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 2 albo 3.
 6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i

utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach .Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

7. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie naprawy 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.
8. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących obciąża członka Spółdzielni.
9. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 7 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 52

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry - do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi do dyspozycji, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu i protokolarnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni przed oddaniem go następnemu użytkownikowi, jednak nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe. W przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15-tego dnia miesiąca, członek jest zobowiązany uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po dniu 15-tym danego miesiąca - za cały miesiąc.

§ 53

Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami - odpowiednio na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni. Są oni również zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie

osiedla - w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 54

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 55

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków, najemców i właścicieli lokali nie będących członkami, co najmniej 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.
2. 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.
3. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 2 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 56

1. Członek Spółdzielni, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, bez zgody Rady Nadzorczej
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej. Zarząd w losowych wypadkach może odstąpić od pobierania odsetek ustawowych

§ 57

Decyzje o zmianie wysokości opłat podejmuje Zarząd po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej w formie uchwały w zakresie wysokości opłat i terminów ich wprowadzenia.

§ 58

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa powyżej, obejmują w szczególności:
 - 1) koszty administrowania nieruchomością,

- 2) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o.,
 - 3) wywozu nieczystości, domofonów,
 - 4) koszty utrzymania biura i administracji,
 - 5) odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź w budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.
 3. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i planu kosztów zarządzania nieruchomościami, przewidzianych do poniesienia w danym roku. Jednostką rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i liczba osób zamieszkałych w tym lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 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.
 5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 6. Do zobowiązań i długów Spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności:
 - 1) spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń,
 - 2) koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich
 - 3) lokali mieszkalnych,
 - 4) odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno-prawnych,
 - 5) nie wniesione wpłaty na fundusze na remonty budynków.

ROZDZIAŁ VI

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 59

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,

- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka (ustania osoby prawnej).

§ 60

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 61

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu albo z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności gdy nie uiszcza należnych opłat za co najmniej 6 miesięcy,
 - 5) świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści.

§ 62

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 - 2) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym lub postępowaniu o podział majątku,
 - 3) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu, co powoduje brak możliwości skutecznego doręczenia oświadczeń Spółdzielni,
 - 4) zbył lokal,

- 5) przeszedł do Wspólnoty Mieszkaniowej i jego lokal nie jest zarządzany przez Spółdzielnię
- 6) nie dotrzymał warunków umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 7) nie uiszcza należnych Spółdzielni opłat za co najmniej 4 miesiące.

§ 63

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy - zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Jeżeli członek albo jego pełnomocnik nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

§ 64

1. Wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia się zainteresowanego członka listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z dniem doręczenia zawiadomienia o decyzji Rady Nadzorczej. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne z doręczeniem.

§ 65

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. W terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony listem poleconym co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

§ 66

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ VII ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 67

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie Członków
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

§ 68

1. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w § 67, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 69

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 70

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych

- i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - 14) wybór i odwołanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej,
 - 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 71

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie raz w roku w terminie do 30 czerwca po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie, jeśli zaistnieją po temu ważne powody.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej ,
 - 2) Przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. 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.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia walnego Zgromadzenia.

§ 72

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10% członków.
7. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
8. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
9. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1,2,3,4 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia .

10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia .
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 72a

Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 73

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 72 Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę osób uprawnionych do głosowania. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 3/4 dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2) 2/3 dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej,
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zrządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego walnego zgromadzenia, sekretarza oraz protokolanta.
6. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 74

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli, zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 75

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej :
 - 1) przewodniczący
 - 2) sekretarz
 - 3) dwóch członków
 Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 72 dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 76

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) (wykreślony)
- 3) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 77

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Rada Nadzorcza.

§ 78

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada składa się z 5-7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
3. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków przewidzianego w § 71 ust. 1, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków odbywającego się po 3 latach od wyborów.
5. Członkowie Rady nie mogą być pracownikami, właścicielami ani udziałowcami usług świadczonych na rzecz Spółdzielni oraz pozostawać w stosunku prawnym ze Spółdzielnią.

§ 79

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku :
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie Członków dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Do zakresu działania rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 7) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 8) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 16) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
 - 17) uchwalanie regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 18) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 19) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność.

2. W celu wykonania swoich zadań rada może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

§ 81

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi : przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 82

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 83

Członkowie Rady Nadzorczej mogą pobierać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach , które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe warunki wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 84

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

C. Zarząd.

§ 85

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 86

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych), użytkowych i garaży, a także zawieranie umów najmu lokali w Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności w sprawie przydziału działek oraz domów lub lokali,
 - 3) podejmowanie czynności z przenoszeniem własności domów lub lokali,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzenie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedłożenie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnych Zgromadzeń Członków,
 - 9) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi,
 - 12) zawieranie umów :
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ,
 - b) o ustanowienie własności odrębnej lokalu ,

- c) przeniesienia własności lokalu z posiadającymi spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 87

1. Zarząd składa się z 1-3 członków, z tym, że Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
2. Prezes Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. :
 - znajomość Prawa Spółdzielczego,
 - znajomość Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - znajomość zarządzania zasobami mieszkaniowymi
 - ogólna znajomość w zakresie zasad rozliczeń w SM
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 88

1. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.
2. Rada zawieszając w czynnościach członka zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni.
3. Członka zawieszonego powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

§ 89

1. Z członkami zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę, powołania (art. 68 Kodeksu pracy) lub kontraktu menadżerskiego.
2. Odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

3. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje zarządowi spółdzielni.

§ 90

1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w pkt 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 91

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa przez zarząd wymaga uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla rady i zarządu.

§ 92

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
2. Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt 3 - rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 93

1. Członek zarządu i rady winny czynu lub zaniechania, przez które spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków rady i zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków rady lub zarządu, nie zatrudnionych w spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w spółdzielni za ostatni kwartał.

ROZDZIAŁ VIII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 94

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

§ 95

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

§ 96

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Postanowienia zawarte w ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 97

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) fundusze własne:

- a) udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w przepisach,
- b) zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego i innych źródeł określonych w przepisach,
- c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

2) fundusze celowe:

- a) na remonty zasobów mieszkaniowych, przy czym, odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- b) pozostałe, określone w odrębnych przepisach,

3) inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a i b oraz ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 98

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
3. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
4. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i przychodów zasobów mieszkaniowych określa regulamin.
6. 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.

§ 99

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni.
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) funduszu udziałowego
- 2) funduszu remontowego

§100

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg nabywców,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalny budynków,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji uchwała Rada Nadzorcza.

§ 101

1. Spółdzielnia jest uprawniona do przyjmowania w zarząd budynków lub osiedli mieszkaniowych niestanowiących jej własności w trybie umowy cywilno-prawnej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Zarząd może być prowadzony na zasadach odpłatności

§ 102

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji ostatnie Walne Zgromadzenie Członków określa cele, na jakie przeznaczone zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu członków na Walnym Zgromadzeniu, Zebranie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 - a) majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które znalazły nabywców, przeznacza się na cele: spółdzielcze, społeczne,
 - b) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni.
4. Udział członków w podziale majątku jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego do dyspozycji Spółdzielni.
5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt 2 dokonuje się po potrąceniu zaległości wobec Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA OGÓLNE I KOŃCOWE

§ 103

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

Statut powyższy został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego
Nrw dniu r.