

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Krakowie

Kraków 2010r.

Spis treści

SPIS TREŚCI	2
ROZDZIAŁ I	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II	5
CZŁONKOWIE SPÓLDZIELNI	5
A. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW	5
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	8
D. WPISOWE I UDZIAŁY	9
E. USTANIE CZŁONKOSTWA	10
ROZDZIAŁ III	13
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	13
A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	13
B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	16
C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	18
D. NAJEM LOKALI.....	20
ROZDZIAŁ IV	20
ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW	20
A. BUDOWA LOKALI.....	20
B. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	23
C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	25
ROZDZIAŁ V	27
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	27
A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	27
B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓLDZIELNI PRZYŚLUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	28
C. INNE PRZYPADKI PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU.....	29
ROZDZIAŁ VI	29
UŻYWANIE LOKALI	29
A. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	29
B. ZAMIANY LOKALI	35
C. ZASADY DYSPONOWANIA PRZEZ SPÓLDZIELNIĘ LOKALAMI MIESZKALNYMI	35
D. ZASADY ROZLICZEŃ Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI.....	36
ROZDZIAŁ VII	37
ORGANY SPÓLDZIELNI	37
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	37
B. WALNE ZGROMADZENIE	38
C. RADA NADZORCZA	41
D. ZARZĄD	43
E. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	44
F. <i>SKREŚLONY</i>	45
ROZDZIAŁ VIII	45
GOSPODARKA FINANSOWA SPÓLDZIELNI	45
ROZDZIAŁ IX	47
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	47

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka”, zwana dalej *Spółdzielnią*, działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami);
 - 3) skreślony,
 - 4) skreślony,
 - 5) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, oraz zaspokajanie potrzeb, społecznych, i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 1¹) skreślony
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innych przeznaczeniu,
 - 6) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 ust. 1 i 2 Spółdzielni:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni,
 - 3) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 4) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - 6) wydierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 7) zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - 8) może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni określonego w § 3 ust.1 Statutu, a w szczególności:
 - a) prowadzić działalność produkcyjną, usługową, handlową, w interesie swoich członków,
 - b) tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do takich organizacji.
2. Skreślony

§ 5

1. Użyte w Statucie słowa „Spółdzielnia”, „Statut”, „Zarząd” , „Rada Nadzorcza”, Walne Zgromadzenie, „Członek”, oznaczają: Spółdzielnię Mieszkaniową „Śnieżka”, Statut, Zarząd, Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenie lub Członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka”.
2. Przez użyte w Statucie słowa:
 - ustawa - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
 - lokal - rozumie się samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie powołanej w § 1 ust. 2 pkt 1) Statutu,
 - lokal o innym przeznaczeniu - rozumie się lokal użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu,
 - spółdzielcze prawa do lokali - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - osoba bliska - rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - wartość rynkowa lokalu - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami),
 - ekspektatywa – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
3. Skreślony

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, w tym również osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub osoba posiadająca 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.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Zarząd, z zastrzeżeniem ust.3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi Statutu, która:
 - 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu oraz złożyła deklarację członkowską przed upływem 3 miesięcy od uzyskania prawa,
 - 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
 - 5) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu, złożyła deklarację członkowską,
 - 6) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art.10, lub art.18 ustawy,
 - 7) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 8) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art.14 ust. 1 lub art.15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,
 - 9) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
2. W sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt. 2 i 8, jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek

wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 8

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
2. Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków , ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Przyjęcie w poczet członków następuje na podstawie deklaracji podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja, pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie rodzaju prawa do lokalu o jaki ubiega się przystępujący.

§ 10

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone uchwałą Zarządu.

§ 11

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art.30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania się do Rady Nadzorczej (ust.3).
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady. Rada obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie nie później niż w terminie 3 miesięcy od jego wniesienia. O treści uchwały Rady zawiadamia się osobę zainteresowaną. Uchwała Rady kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek Spółdzielni ma prawo :
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych;
 - 3) otrzymania odpisów Statutu i regulaminów,
 - 4) otrzymania od Spółdzielni kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 4, który stosuje się odpowiednio,
 - 5) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i oceniać jej działalność poprzez udział w Walnym Zgromadzeniu oraz pracy innych organów Spółdzielni;
 - 6) skreślony
 - 7) dochodzić swoich praw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej;
 - 8) korzystać z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe;
 - 9) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu;
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - c) skreślony
 - d) o ustanowienie odrębnej własności do lokalu i przeniesienia jego własności;
 - 10) zgłaszać w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy projekty uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszać poprawki do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 11) żądać zwołań Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt 2),
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, a 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, a także jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 4), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Kalkulację kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów zatwierdza Zarząd.

§ 14

Członek jest obowiązany:

- 1) stosować się do postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu - także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na budowę jego mieszkania,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5) szanować majątek Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) skreślony,
- 8) skreślony,
- 9) powiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 11) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 15

Wnioski członków, złożone w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

§ 16

1. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. W przypadku nie wniesienia odwołania we wskazanym terminie uchwała Zarządu staje się ostateczną.

§ 17

1. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
2. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w sprawie określonej w ust. 1, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczną.

§ 18

1. Od uchwały w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.
3. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie na 7 dni przed tym terminem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia listem poleconym.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 19

1. Pisma, zawiadomienia, odpisy uchwał, o których mowa w § 15 - § 18, zwrócone, uważa się za skutecznie doręczone w przypadku nie powiadomienia Spółdzielni przez członka o zmianie adresu.
2. W wypadku 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.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

D. Wpisowe i udziały

§ 20

1. Wpisowe wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późniejszymi zmianami) a udział 20% tego wynagrodzenia.
2. Członek ubiegający się lub nabywający :
 - lokal mieszkalny, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu obowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział za każdy z tych lokali,
 - domek jednorodzinny czy lokal użytkowy co najmniej 2 udziały za każdy taki domek czy lokal.
3. Dla każdego rodzaju lokalu udziały wnosi się oddzielnie, w przypadku ubiegania się jednocześnie o lokale różnego rodzaju.
4. Członek - osoba prawna wnosi wpisowe i udziały trzykrotnie wyższe.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, a w przypadku nabycia kolejnego prawa w terminie 14 dni od daty wezwania Spółdzielni, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.

6. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub osobnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział.

§ 21

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej w kwocie nominalnej. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, a wypłata następuje w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

E. Ustanie członkostwa

§ 22

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
 - 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
 - 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 4) śmierci członka, a w przypadku członka osoby prawnej w razie jej ustania,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 23

Członek może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

§ 24

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, jeżeli z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu, o ile dążenia Spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.
2. Przyczyną wykluczenia może być w szczególności:
 - 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności pozostawanie w zwłoce z zapłatą opłat eksploatacyjnych lub nie spłacanie przypadającego nań kredytu mieszkaniowego (wraz z odsetkami) co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykluczenia z grona członków spółdzielni i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 2) używanie lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, zaniedbywanie obowiązków i dopuszczenie do powstania szkód, względnie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 3) naruszanie postanowień Statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) działanie na szkodę interesu Spółdzielni,
- 5) świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień.

§ 25

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, jeżeli z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków statutowych.
2. Przyczyną wykreślenia może być w szczególności:
 - 1) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) utrata na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu wraz z prawem do wkładu wniesionego na ten lokal,
 - 3) stały pobyt członka w zakładzie zamkniętym, o ile uniemożliwia mu to regularne wnoszenie opłat eksploatacyjnych,
 - 4) nie wniesienie w terminie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego,
 - 5) ustanie członkostwa współmałżonka, w sytuacji uzyskania członkostwa na zasadzie określonej w § 7 ust.7,
 - 6) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nie uzupełnienie wkładu w terminie zakreślonym przez Spółdzielnię,
 - 7) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza Spółdzielnią przez członka oczekującego,
 - 8) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
 - 9) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można przypisać mu winy.

§ 26

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. O terminie posiedzenia Rady, Zarząd – z 7 dniowym wyprzedzeniem, zawiadamia członka w celu umożliwienia mu złożenia wyjaśnień. Nie stawiennictwo członka, prawidłowo zawiadomionego, na posiedzeniu Rady Nadzorczej, nie wstrzymuje podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
2. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. W przypadku podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu, Rada Nadzorcza zobowiązana jest powiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza, uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu członek ma prawo:
 - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3, albo

- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie skierowane do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu nie później niż 12 miesięcy od jego wniesienia. Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania.
6. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia § 15 - § 19 Statutu – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze, z tym że odwołującego się członka należy powiadomić o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej z 3 tygodniowym wyprzedzeniem.
7. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 4 pkt 2) biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
9. Po uregulowaniu zadłużenia, osoba pozbawiona członkostwa może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni.
10. Osobie wykreślonej lub wykluczonej, która w sytuacji określonej w ust. 9 ponownie ubiega się o przyjęcie w poczet członków oraz o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu, zalicza się wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości ustalonej w dacie wygaśnięcia prawa do tego lokalu, jako wymagany do uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 27

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

§ 27¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
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 § 85 Statutu, 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. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

ROZDZIAŁ III TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 28

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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 między członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni w dniu wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego Statutu.
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. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 29

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowo realizowanej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa, o której mowa w ust.1, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może dojść do jego zmiany,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i termin ustalenia ostatecznej wysokości wkładu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię z przyczyn i na zasadach określonych w § 54 Statutu.
4. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 55 - § 57 Statutu.

§ 30

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, 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.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w ust.1 – 3 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.1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 31

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu 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 wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 32

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 Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy 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. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 31 ust.2 niniejszego Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 27¹ Statutu albo w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 32 ust.1 i 2 niniejszego Statutu, roszczenia o przyjęciu do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
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 okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 33¹

Skreślony

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 34

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. Spółdzielcze własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
8. skreślony
9. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
10. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
11. skreślony
12. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 35

Skreślony

§ 36

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. Spółdzielnie mieszkaniowe obowiązane są prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
8. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony do odbioru nadpłaty albo zobowiązany do dopłaty z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 37

1. skreślony
2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 34 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. skreślony
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskuteczności upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
5. skreślony
6. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z § 85 ust. 1 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży tego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio).
7. Osobom, o których mowa w ust. 6, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 38

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 34 ust. 5 i 6.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 70 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 39

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

§ 40

1. Wynajmowanie lub oddanie 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 41

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

§ 42

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 albo 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 ze Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 43

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać rodzaj budowanego lokalu i imiennie oznaczać osoby, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu oraz zawierać postanowienia określone w § 29 ust.2 Statutu z zastrzeżeniem, iż określone w pktcie 1) tego postanowienia zobowiązanie członka do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego następuje przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
- 2¹. 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. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 54 Statutu, a także w przypadku niedotrzymania przez członka Spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

4. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 Statutu po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 47 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 47 Statutu stosuje się odpowiednio.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

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 takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, o których mowa w § 43 ust.2 niniejszego Statutu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 46

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 47

1. skreślony
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Przepis § 7 ust.3 Statutu stosuje się odpowiednio.

D. Najem lokali

§ 48

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni określa budynki, lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, które mogą być przedmiotem najmu oraz prowadzi rejestr tych lokali.

§ 49

Wynajęcie lokali o innym przeznaczeniu następuje według zasad komercyjnych tym najemcom, którzy zaoferują najwyższą stawkę czynszu.

ROZDZIAŁ IV ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

A. Budowa lokali

§ 50

1. W celu rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali Spółdzielnia dokonuje:
 - 1) wstępnego ustalenia kosztu budowy w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej w oparciu o dokumentację techniczną i kosztorys inwestorski,
 - 2) wstępnego rozliczenia kosztów budowy po dokonaniu odbioru budynku od wykonawcy, a przed jego zasiedleniem,
 - 3) ostatecznego rozliczenia kosztów budowy po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez Spółdzielnię w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione : spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, 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.

§ 51

1. Rozliczanie inwestycji i ustalanie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonywane jest w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenie na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.),
 - 6) skreślony
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy),
 - 8) zasady organizacji i finansowania inwestycji,
 - 9) zasady wyboru wykonawców robót projektowych i budowlanych.
2. Regulamin, o którym mowa w ust.1 powinien zostać udostępniony do wglądu każdej osobie, ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.
3. Zasady, o których mowa w ust.1 i 2 mają zastosowanie do rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

§ 52

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, o której mowa w § 28 Statutu,
 - 2) o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, o której mowa w § 43 Statutu,
 - 3) skreślony
3. Przez „wybudowanie lokalu” należy rozumieć - z zastrzeżeniem postanowień § 43 ust.2 Statutu - uzyskanie pozwolenia władz budowlanych na użytkowanie tego lokalu.
4. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 53

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 52 ust.2 Statutu oraz postanowienia określone w § 29 ust.2 Statutu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek Spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub

wkładu budowlanego zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.

3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie 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 tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał określonych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a mianowicie:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
 - 4) nie wyraża zgody na zmianę umowy (w formie aneksu), w sytuacji określonej w § 56 ust.2 Statutu.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust.4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

B. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 55

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

§ 56

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

§ 57

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego, przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego - określa Zarząd w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 51 Statutu.

§ 58

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca 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.
2. skreślony,
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 55 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała

z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. skreślony
5. skreślony

§ 59

1. Rozliczenia, o których mowa w § 58 Statutu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.
4. skreślony
- 4¹ skreślony
5. Szczegółowe zasady rozliczeń wkładu mieszkaniowego z członkami zwalnającymi lokale w tym również zasady ponoszenia kosztów ustalania wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego ustala regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 58 ust.2 - 4 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.
2. skreślony

§ 61

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust.1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
4. skreślony
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 54 ust.2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 30 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu.

§ 62

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę

o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 61 ust.3 Statutu, do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego, w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 63

Skreślony

C. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego

§ 64

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 52 i 43 Statutu, 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.

§ 65

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

§ 66

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

§ 67

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji może być rozłożone na raty. Pozostała część wkładu budowlanego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającej na jego lokal. Przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu w takim przypadku uzależnione jest od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

2. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego – określa Zarząd w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 51 Statutu.

§ 68

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale z zastrzeżeniem postanowień ust.3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 54 ust.2 lub § 43 ust.3 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 30 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu.

§ 69

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 68 ust.1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 70

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, w sytuacji o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

§ 71

Skreślony

§ 72

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze

- własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia 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 lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
 4. skreślony

§ 72¹
Skreślony

ROZDZIAŁ V

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

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

§ 73

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 spełnieniu warunków określonych w ust.3.
2. Lokale mieszkalne w domach wybudowanych przez Spółdzielnię przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.
Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.
3. Przeniesienie własności lokalu następuje po dokonaniu przez członka Spółdzielni:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 29 ust. 2 pkt 1 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 4) skreślony,
 - 5) skreślony,
 - 6) skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. skreślony
9. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada

nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 74

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 73 ust.3 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 75 - skreślony

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 76

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) skreślony
 - 3) skreślony
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat na pokrycie:
 - kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Koszt zawarcia umowy notarialnej oraz koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o której mowa w ust. 2 ustala się w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 77

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 76 ust.1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o wyodrębnienie własności lokalu.

C. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 78

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu o innym przeznaczeniu istniejącego w dniu wejścia w życie ustawy, jeżeli najemca ten lub jego poprzednicy prawni, poniósł nakłady na budowę tego lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, w pełnym zakresie, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Do umów, o których mowa w ust.1, stosuje się przepis § 73 ust.7 Statutu.

§ 79

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 78 ust.1 Statutu, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o wyodrębnienie własności lokalu.

ROZDZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI

A. Opłaty za używanie lokali

§ 80

1. Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
 - 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.
2. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
3. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 2, 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. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w ust. 2 zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,

- 3) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 4) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 5) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość
 - 6) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 7) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 8) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
 - 9) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 10) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 12) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 13) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 14) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 15) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 16) koszty wywozu nieczystości,
6. Wymienione w ust. 5 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są z funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – z opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
 7. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
 8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
 9. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 83 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 81

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 2) koszt podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
 - 3) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,

- 4) koszty centralnego ogrzewania,
 - 5) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 6) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 7) koszty wywozu nieczystości,
 - 8) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 82

Ilekróć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni - rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem budynków i osiedla,
- c) nieruchomości nie zabudowane – tereny.

§ 83

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 80 ust. 2 Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali, sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 80 ust. 5 Statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 2 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 80 ust. 7 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Skreślony

§ 84¹

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 80 ust. 7 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
 - a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 81 Statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na zasadach określonych w § 84 ust. 1 i 3 Statutu,
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 84 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 84 ust. 2 Statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

§ 84²

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 80 ust. 7 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
 - a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 81 Statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 80 ust. 5 Statutu,
 - c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach,

- 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 84 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 84 ust. 2 Statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni pozostających własnością Spółdzielni.
3. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne opłaty w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
4. Skreślony

§ 85

1. Opłaty za korzystanie z lokali, o których mowa w §§ 83, 84, 84¹, 84² Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
- 2¹. Nadwyżka wpłaconych zaliczek nad kosztami z tytułu zużycia wody zimnej, podgrzania wody i kosztów centralnego ogrzewania, należna członkom Spółdzielni, właścicielom lokali oraz osobom niebędącym członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali po okresie rozliczeniowym, zarachowywana jest jako bonifikata na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych.
- 2². W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, różnicę należną z tego tytułu Spółdzielni, osoby wymienione w ust. 2¹ obowiązane są wpłacić terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
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 przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 80 ust. 8 oraz § 125 ust. 1 Statutu.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, a o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.

7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
12. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.
13. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie skalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
14. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 85¹

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 ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą 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. skreślony
6. Jeżeli rodzaj remontu lub przebudowy 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 naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. skreślony

§ 86

Rada Nadzorcza uchwała regulamin dotyczący podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a jej członkami, w zakresie napraw i konserwacji lokali.

B. Zamiany lokali

§ 87

1. Członkom Spółdzielni lub osobom niebędącym członkami przysługuje prawo do zamiany zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych pomiędzy sobą, względnie osobami dysponującymi lokalami poza zasobami Spółdzielni.
2. Zamiana spółdzielczego lokalu mieszkalnego, w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, następuje w drodze notarialnej umowy zamiany lokali między zainteresowanymi osobami (zamiana cywilna).
3. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wymaga zachowania formy notarialnej oraz zgody Zarządu w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

C. Zasady dysponowania przez Spółdzielnię lokalami mieszkalnymi

§ 88

1. Dysponowanie na rzecz członka mieszkaniem nowobudowanymi odbywa się w oparciu o umowy o budowę lokalu, które w pierwszej kolejności są zawierane z członkami oczekującymi, posiadającymi najdłuższy staż oczekiwania na mieszkanie i są gotowi sfinansować budowę mieszkania.
2. Lokale odzyskane, wolne w sensie prawnym, przeznaczone są przez Spółdzielnię dla członków oczekujących, nie posiadających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w postaci samodzielnego tytułu do lokalu mieszkalnego, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 lub 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (lokator lub współlokator).
3. Warunkiem skorzystania z pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2 jest zgłoszenie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz

wpłata wartości rynkowej lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 członkowie powiadamiani są pisemnie.
5. 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.
6. Po wyczerpaniu listy członków oczekujących Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Ogłoszenie o przetargu publikuje się w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
7. Przetarg odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę. Postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio.

D. Zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali

§ 89

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań, rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników, na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

§ 90

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów kanalizacyjnych.

§ 91

Nakłady, o których mowa w § 89, nie są zaliczane do wkładów mieszkaniowych czy budowlanych.

§ 92

W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

§ 93

W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ VII ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 94

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

§ 95

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego lub prawnego.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 96

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

§ 97

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która wyłącznie jego dotyczy.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
3. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

B. Walne Zgromadzenie

§ 98

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony

§ 99

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 15) ustalanie wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej.

§ 100

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
 - 3) skreślonyŻądanie takie powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia

żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 101

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed jego terminem.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust.1, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu oraz projekty uchwał wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Projekty uchwał w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia i objętych porządkiem obrad 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.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i występowania z żądaniami, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
7. Uzupełniony porządek obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 102

Skreślony

§ 103

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 101 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku następuje zwykłą większością głosów.

§ 104

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.
2. Otwierający Zgromadzenie zarządza wybór Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
- 3a. 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. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne – przez ustanowionych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 105

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał w tym również w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej jeżeli zostało prawidłowo zwołane, bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni i podziału Spółdzielni.
3. Głosowanie nad uchwałami odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie większości członków obecnych na Zgromadzeniu głosowanie nad uchwałami również w innych sprawach odbywa się tajnie.

§ 106

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 107

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
 - 1a. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 - 1b. 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.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia tego Zgromadzenia. Dla członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego nieprawidłowego zwołania, termin ten biegnie od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 tygodni biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w § 18 Statutu.

§ 107¹

Szczegółowe postanowienia dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin.

C. Rada Nadzorcza

§ 108

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 109

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
- 2¹. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
4. W przypadkach określonych w ust.3 Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, którego kadencja kończy się z upływem kadencji Rady.
5. Członkowie Rady Nadzorczej, otrzymują za udział w posiedzeniach, wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./.

6. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5 ustala się procentowo od minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz.1679 z późn. zm.) i wynosi dla:
- Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 65%
 - Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej - 55%
 - Pozostałych Członków Rady Nadzorczej - 40%

§ 110

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - 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) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych 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 i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów oraz uchwalanie innych regulaminów, do których uchwalenia Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach wykluczeń ze Spółdzielni lub wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni,
- 13) skreślony
- 14) skreślony
- 15) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.

§ 111

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust.1, z wyjątkiem komisji rewizyjnej Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca i Sekretarz. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 112

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 113

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie, ustawie prawo spółdzielcze lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie z członkami umów o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie ze Spółdzielni lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 3) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych,
 - 5) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) udzielanie pełnomocnictw,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 114

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 115

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków pełnomocnictwa do kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa innej osobie do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

§ 116

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 117

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Zarządu zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 118

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego Statutu uznaje się w szczególności:
 - 1) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - 2) uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt.1 – 2.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

F. Podrozdział skreślony

§ 119
Skreślony

§ 120
Skreślony

§ 121
Skreślony

ROZDZIAŁ VIII GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 122

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
4. 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.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

§ 123

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz zaliczek na wkład budowlany powstający z wpłat członków na poczet wkładu budowlanego,
 - 6) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty – powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

- 2) fundusz rezerwowy na spłatę kredytów,
- 3) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów w ciężar kosztów Spółdzielni.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt 3, 4 i 5, w ust.2 pkt 1 i w ust.3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 124

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą i osiągać dochody, które po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, stanowią nadwyżkę bilansową.

§ 125

1. Nadwyżka bilansowa uzyskana z działalności gospodarczej, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
 - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - fundusz na remonty,
 - fundusz zasobowy.
2. skreślony
3. skreślony
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego,
 - 2) z funduszu na remonty.
5. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 126

1. W czasie likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni, zaspokajane są w postępowaniu likwidacyjnym, przy uwzględnieniu:
 - wysokości i ilości udziałów wniesionych przez byłego członka,
 - czasu trwania udziału w Spółdzielni.
2. W czasie likwidacji nie stosuje się przepisu § 125 ust.4 Statutu, w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

§ 127

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 128

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Na koniec roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 129

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Radę Nadzorczą lub biegłego rewidenta. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy podziale i łączeniu się Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 130

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

Jednolity tekst Statutu uchwalony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 27) przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26 czerwca 2002r. (Uchwała Nr 1/2002) – zarejestrowany w KRS w dniu 10 grudnia 2002r.

Niniejszy tekst obejmuje zmiany:

- uchwalone 26 czerwca 2003r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków (Uchwała Nr 13/2003) – zarejestrowane w KRS w dniu 1 września.2003r.
- uchwalone 2 czerwca 2006r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków (Uchwała Nr 10/2006) – zarejestrowane w KRS w dniu 21 lipca 2006r.
- uchwalone 15 listopada 2007r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków (Uchwała Nr 1/2007) – zarejestrowane w KRS w dniu 14 stycznia 2008r.
- uchwalone 25 czerwca 2009r. przez Walne Zgromadzenie (Uchwała Nr 10/2009) – zarejestrowane w KRS w dniu 13 sierpnia 2009r. Sygn. sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/012765/09/814.
- uchwalone 24 czerwca 2010r. przez Walne Zgromadzenie (Uchwała Nr 10/2010) – zarejestrowane w KRS w dniu 5 sierpnia 2010r. Sygn. sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/015292/10/256.