

TEKST JEDNOLITY
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GOŁDAPI
SPORZĄDZONY DLA POTRZEB REJESTROWYCH

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w GOŁDAPI, ul. Matejki 4, zwana dalej SPÓŁDZIELNIĄ.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gołdap.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw i niniejszego Statutu. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do nich, jak też tworzyć inne organizacje gospodarcze i przystępować we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nieruchomościami. **Ponadto celem może być prowadzenie działalności inwestycyjnej na zasadach developerskich.**

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
- 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 /w tym garaże/,
- 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu /w tym garaże/.
- 6/ prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w tym m.in. prowadzenie działalności turystyczno-wypoczynkowej, rekreacyjnej, itp.
- 7/ **budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży praw do lokali na zasadach developerskich.**

§ 5

Do realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 Spółdzielnia może:

- 1/ prowadzić działalność inwestycyjną i remontowo-budowlaną,
- 2/zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3/ prowadzić działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną.
- 4/ zaciągać kredyty na realizację budownictwa mieszkaniowego zgodnie z zawartą umową kredytową i obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
- 5/ przejmować nie stanowiące jej własności budynki w administrację.
- 6/ zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem/ tej nieruchomości.
- 7/ wynajmować garaże, lokale użytkowe.
- 8/ ubiegać się i przyjmować dotacje, środki z Unii Europejskiej i innych funduszy czy organizacji, itp.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 7

1. Spółdzielnia może przystępować i być członkiem związku rewizyjnego, innych związków spółdzielczych, organizacji społecznych i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do podmiotów gospodarczych, w tym stowarzyszeń i fundacji.

§ 8

Spółdzielnia współpracuje z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi oraz organami samorządowymi.

Spółdzielnia może tworzyć oraz przystępować do spółek prawa handlowego, do spółek osób prawnych, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania nieruchomościami.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Na wniosek małżonka członka Spółdzielni, po złożeniu przez niego deklaracji, wniesieniu wpisowego oraz zadeklarowaniu i opłaceniu wymaganych statutem udziałów – Spółdzielnia przyjmie go w poczet członków. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków po spełnieniu jednego z następujących wymagań:

1/ zgromadziła środki na wymagany wkład mieszkaniowy lub na wkład budowlany, albo też zaliczkę na wkład w wymaganej wysokości,

2/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy i odpowiada wymaganiom określonym w statucie,

3/ współmałżonek jest członkiem Spółdzielni,

4/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa do lokalu na podstawie podziału majątku dorobkowego współmałżonków i zgromadziła środki na wkład w wymaganej wysokości,

5/ ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu albo miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości,

6/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu w drodze dziedziczenia, zapisu bądź umowy i odpowiada wymaganiom określonym w statucie,

7/ oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:

a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

pkt b/ skreśla się,

c/ prawa odrębnej własności lokalu,

8/ przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia, o ile:

1/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze darowizny, dziedziczenia, na podstawie zapisu lub umowy kupna,
2/ ubiega się o członkostwo w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu na skutek ustania członkostwa w następstwie śmierci członka i jest dzieckiem członka lub jego małżonka,

3/ ubiega się o członkostwo w związku z ustaniem członkostwa w następstwie śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie **prawa do lokalu lub** odrębnej własności lokalu i jest dzieckiem członka lub jego małżonka,

4/ zawarła umowę o budowę lokalu i ubiega się o ustanowienie odrębnej własności do lokalu, i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości; małoletniego reprezentują przedstawiciele ustawowi.

6/ Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków, gdy zawarła umowę o budowę lokalu i ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lub nabyła odrębne prawo własności do lokalu albo nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, pod warunkiem wniesienia pełnego wkładu.

7/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy odrębne prawo własności do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 10

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zwierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, ilość zadeklarowanych udziałów a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i ilość zadeklarowanych udziałów. Członek w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu zobowiązany jest podać NIP, PESEL, adres zamieszkania lub adres do doręczeń ze skutkiem doręczeń. Ponadto członek może w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

4. 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.

5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:

1/ osoby, która nabyła własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada wymaganiom statutu,

2/ osób, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu wygaśnięcia tego prawa w następstwie ustania członkostwa lub wygaśnięcia tego prawa z powodu nie dokonania czynności określonych, o których mowa

w art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub nie dokonania czynności, o których mowa w art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

3/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,

4/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek śmierci, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.

5/ osoby, która wcześniej zrezygnowała z członkostwa pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- spłaty wpłat odpisu na fundusz remontowy za okres, w którym osoba ta nie była członkiem Spółdzielni, lecz nie krótszy niż 5 lat wg stawki obowiązującej w dniu przyjęcia,
- protokolarnego stwierdzenia dobrego stanu technicznego lokalu /obiektu/,
- przekazania wyodrębnionej własności w zasoby Spółdzielni.

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Decyzję doręcza się bezpośrednio członkowi lub listem poleconym, ze skutkiem doręczenia na adres zamieszkania lub adres wskazany do doręczeń.

7. W razie uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

2/ prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

3/ **prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zasadami ustalonymi w statucie,**

4/ prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania **Walnego Zgromadzenia** i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,

5/ prawo do przeglądania protokołu obrad **Walnego Zgromadzenia** ,

6/ **prawo żądania odpisu dokumentów, tj. obowiązującego statutu, regulaminu oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, za wyjątkiem dokumentów dotyczących danych osobowych konkretnych osób – na zasadzie odpłatności wg treści pkt 7,**

7/ **prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile to nie naruszy przepisów o przetwarzaniu danych osobowych oraz zasady poufności; wydanie odpisów dokumentów, za wyjątkiem statutu i regulaminów, następuje za wniesieniem odpłatności wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą,**

8/ prawo zaskarżania do Sądu uchwał **Walnego Zgromadzenia** z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

9/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w statucie,

10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni /np. pralnie, suszarnie/, zgodnie z wewnętrznymi przepisami obowiązującymi w Spółdzielni,
11/ prawo do wskazania osoby, której Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci wypłacić udziały.

pkt 12 skreśla się.

§ 12

Członek jest obowiązany:

- 1/ wnieść wpisowe i udziały oraz wkład budowlany lub mieszkaniowy,
- 2/ przestrzegać postanowień statutowych, regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
- 3/ dbać o dobro, rozwój spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie, a także uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 4/ współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 5/ uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz przyjętych na jego podstawie regulaminów i uchwał,
- 6/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu na członka oraz zmianie miejsca zamieszkania lub adresu do doręczeń, w terminie 14 dni od powstania tych zmian,
- 7/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8/ uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacji w terminach określonych w statucie,
- 9/ utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 10/ przestrzegać przepisy regulaminu używania lokali i porządku domowego,
- 11/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie innym,
- 12/ ponieść koszty związane ze scalaniem, podziałem nieruchomości i czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów,

pkt 13 skreśla się,

- 14/ w przypadku prowadzenie w zajmowanym lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej za zgodą Spółdzielni – członek jest zobowiązany do ponoszenia zwiększonych kosztów eksploatacji,
- 15/ na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to potrzebne do odczytów poboru energii cieplnej i wody, sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń odczytujących korzystanie z mediów, do celu doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii lub sprawdzenia ewentualnych zagrożeń związanych z korzystaniem z lokalu i eksploatacją budynku, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje albo o ile jest to potrzebne do zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 16/ informować w terminie 7 dni o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 17/ uzyskać zgodę Zarządu na zmianę konstrukcyjną mieszkania,

18/ poinformować Spółdzielnię w terminie 14 dni o zajściu zdarzenia w zakresie zmiany miejsca zamieszkania lub zmiany podanego adresu do doręczeń, **z zastrzeżeniem rygoru z § 13 ust. 7.**

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. Pisemne wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1-go miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu 2-ch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wymagających uchwały Zarządu, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust.1 i skutkach nie zachowania tego terminu.

Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odpowiedź odwołującemu się od uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do **Walnego Zgromadzenia** w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym **Walnym Zgromadzeniu**, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

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

6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Od uchwał Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, a od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji, przysługuje odwołanie do **Walnego Zgromadzenia**.

7. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym pisma Spółdzielni doręcza członkowi bezpośrednio lub listem poleconym ze skutkiem doręczenia na adres zamieszkania lub wskazany do doręczeń.

DZIAŁ V. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 14

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i udziałów. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia

10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002r. Nr 200 poz. 1679 ze zm.), obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków. Udział wynosi 100 zł.

2. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, członek ubiegający się o garaż – co najmniej 2 udziały, członek ubiegający się o lokal użytkowy do 50m² - co najmniej 5 udziałów, powyżej 50m² - 10 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w dniu złożenia deklaracji członkowskiej, pod rygorem odmowy rozpatrzenia wniosku o przyjęcie w poczet członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udziały nie podlegają kumulacji i liczone są odrębnie dla każdego prawa. Przy ubieganiu się o przyjęcie w poczet członków wpisowe podlega zwrotowi w przypadku podjęcia przez Zarząd ostatecznej decyzji o odmowie przyjęcia w poczet członków.
5. Zwrot udziałów w kwocie nominalnej wpłaty w razie ustania członkostwa następuje gotówką, w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały potrącone z wierzytelnością Spółdzielni do członka.
6. Spółdzielnia wypłaci udziały po śmierci członka w sposób i terminie określonym w ust. 5 osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
7. W przypadku śmierci członka spadkobierca ubiegający się o członkostwo jest zwolniony od wpłacania udziałów, jeżeli ich wypłata nie została zastrzeżona do wypłaty innej osobie.

Va. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

Zasady ogólne

§ 15

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

§ 16

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 15 dokonuje się w dwóch etapach:

1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych i technicznych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

- a/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b/ określenie rodzajowe kosztów jako koszty danej inwestycji,
 - c/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są w budowie w budynku mieszkalnym,
 - e/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi)
 - f/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cen funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Szczegółowe zasady rozliczeń przedsięwzięć inwestycyjnych określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17.

Wstępne ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 15, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 18.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni. **Rozliczanie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.**

§ 19.

Wnoszenie wkładu przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

A. Wkłady mieszkaniowe.

§ 20

1. Członek 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 pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. W sprawach nie uregulowanych w ust. 1 każdy członek jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości żądanej przez Spółdzielnię.
3. Zasady ustalania rozliczeń z członkami z tytułu wkładów określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 21

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

ust.2. skreśla się.

ust.3. skreśla się.

§ 22

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera nowa umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

B. Wkłady budowlane

§ 23

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 24 skreśla się.

§ 25

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa do lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal. Zasady wniesienia wkładu budowlanego wypłaconego osobie uprawnionej określi umowa zawierana z następcą.

§ 26

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Jeżeli ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje w drodze przetargu, o wartości lokalu decyduje wynik postępowania przetargowego.

C. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 27

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego nie wcześniej niż w terminie 14 dni po rozstrzygnięciu przetargowym i następującym po nim podpisaniu umowy z członkiem obejmującym dany lokal w trybie przetargu.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

5. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem zastosowania art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.**

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekująca. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkowa tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt

zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego nie wcześniej niż w terminie 14 dni po rozstrzygnięciu przetargowym i następującym po nim podpisaniu umowy z członkiem obejmującym dany lokal w trybie przetargu.

§ 29

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wg wartości nominalnej wpłaty bez odsetek.

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 30

Jeśli umowa o budowę została zawarta przed ustanowieniem prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 31

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, według wartości nominalnej wpłaty bez odsetek.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

§ 32

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 33

1. Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczna 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 staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

2. Umowa zbycia ekspektatywy lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 34

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 35

1. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego, z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenie wzajemne wobec członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, nie spłaconego kredytu i odsetek oraz innych zobowiązań ciężących na danym lokalu).

2. Roszczenie o wypłatę:

1/ wkładu mieszkaniowego albo jego części,

2/ równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

- nie wcześniej niż z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą .

§ 36 skreśla się.

DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 37

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1/ ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,
- 2/ ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,
- 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni.
- 4/ **ustanawiać prawo odrębnej własności do garażu, przenosić prawa własności do domu jednorodzinnego, ustanawiać prawa użytkowania do miejsc postojowych.**

§ 38

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem 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.

§ 39

Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego niezależnie od jego charakteru lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 40

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 41

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2/ określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 42

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały 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 1-go roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nie procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienie do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia do Spółdzielni o zawarcie umowy.

6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną wg nominalnej wartości wpłaty wyliczonej od planowanej wartości lokalu zgodnie z zawartą umową.

§ 43

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 wyznaczy 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.

§ 44

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonków, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli 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 do dziedziczenia wkładów.

§ 45

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 43 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

w przypadkach wskazanych w § 45a, czy w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 44, roszczenie o przyjęcie 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 45a

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z następujących przyczyn:

a/ 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

b/ jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy.

3. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 46

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

§ 47

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

2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

5. 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 też bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 48

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

§ 49

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone lub ustanowione w czasie trwania małżeństwa na rzecz małżonków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.

3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 50

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkom, do czasu podziału majątku dorobkowego, majątkowe prawo własności do lokalu przysługuje na zasadach współwłasności byłym współmałżonkom, których obciążają solidarnie zobowiązania ciężące na lokalu niezależnie od zamieszkiwania w tym lokalu.

§ 51 skreśla się.

§ 52

1. W wypadkach, 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 zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeśli odpowiada on wymaganiom statutu.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 53

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, przepis art. 17⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

§ 54

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, złożyć deklarację członkowską w terminie 30 dni od prawomocnego stwierdzenia nabycia spadku.

§ 55

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:

1/ dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 30 dni od dokonania działu spadku, bądź

2/ wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w **Walnym Zgromadzeniu**, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 56

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

§ 57

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 58 skreśla się.

§ 59

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie nieuregulowanym w statucie.

§ 59a skreśla się.

§ 59b skreśla się.

§ 59c skreśla się.

§ 59d

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, ust. 1¹, ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 87 ust. 1,3,5 i § 89, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 59e skreśla się.

§ 59f

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa odniesioną do wartości zwaloryzowanego faktycznie wpłaconego wkładu budowlanego w wysokości, w trybie i w terminie ustalonym w statucie przy odpowiednim zastosowaniu § 20, § 21, § 23, § 27, § 28, § 35 statutu.

§ 59g

Postanowienia statutu regulujące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego mają odpowiednie zastosowanie do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży.

Odrębna własność lokalu

§ 60

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1// określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 2/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie rodzaju, położenie i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
- 4/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,**
- 5/ do pokrywania zobowiązań związanych z budową, a wskazanych w umowie.**

§ 61

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 60, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego częścią, przechodzi na spadkobierców spadkobierców podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 64 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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.

§ 62

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 60, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 63

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. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, domów jednorodzinnych i przenoszenie własności lokali nie wymaga uchwały **Walnego Zgromadzenia** przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 64

1. Członek występujący o wyodrębnienie własności musi złożyć wniosek w formie pisemnej w terminie do dnia 30 czerwca danego roku kalendarzowego, wyodrębnienie własności powinno nastąpić nie później niż do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

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

3. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.2.

§ 65

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z wyjątkiem, gdy nabywcą prawa odrębnej własności jest osoba prawna, a statut Spółdzielni nie dopuszcza członkostwa osób prawnych.

§ 66

Do istniejących praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności stosuje się przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu wraz z zasadami określonymi w art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Najem lokali i garaży

§ 67

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni oraz osobom prawnym.
3. O kolejności zawierania umów najmu decyduje kolejność zgłaszania ofert przy czym, pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
6. Dobór najemców lokali użytkowych i garaży następuje na zasadach i warunkach określonych regulaminem.
7. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
8. Tryb wynajmowania lokali i garaży, zasady i warunki zawierania umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Na wniosek najemcy Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zmianę tytułu prawnego z najmu na ustanowienie wyłącznie **na zasadzie odrębnej własności lokalu**, po uprzednim przyjęciu osoby w poczet członków, wpłacie wkładu budowlanego żądanego przez Spółdzielnię i innych zobowiązań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, statutu, regulaminów i uchwał Spółdzielni.

DZIAŁ VII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 68

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

3. Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów. Wkład żądany od osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu w wyniku zamiany, nie może być niższy niż wysokości wkładu należnego osobie ustępującej z lokalu. To postanowienie dotyczy rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego prawa w wyniku zamiany, a nie dotyczy rozliczeń pomiędzy osobami dokonującymi zamiany z tytułu różnic w wartościach zamienianych lokali, a w szczególności w wartościach wkładów żądanych przez odrębne spółdzielnie lub inne podmioty w związku z lokalem należącym do jej zasobów.

4. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68a

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

- a/ zamiana cywilna,
- b/ zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 68b

Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem a osobami nie będącymi członkami Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody pod względem formalnym i merytorycznym. Zamiana dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub najmu lokalu.

§ 68c

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego po uprzednim dokonaniu spłat zobowiązań określonych Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 69

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia:

pkt a skreśla się

b/ przeniosła na członka własność lokalu, po uprzednim dokonaniu spłaty zobowiązań określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 70

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

§ 71 skreśla się.

§ 72

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejęciem przez Spółdzielnię, był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego i najemca przed tym przejęciem miał zawartą umowę najmu z tym przedsiębiorstwem, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zobowiązań, w szczególności określonych w art. 48 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 73

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 74 skreśla się.

§ 75

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

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

2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 77

1. Spółdzielnia powinna **zgłosić gotowość** do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie **3 miesięcy** od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 77a skreśla się.

§ 77b skreśla się.

§ 77c skreśla się.

§ 77d skreśla się.

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

§ 77e

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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,

pkt 3 skreśla się

3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat obciążających lokal, zgodnie ze statutem i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,

pkt 5 skreśla się.

ust. 2. skreśla się.

§ 77f

Wpłaty, o których mowa w § 77e ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 77g skreśla się.

§ 77h skreśla się.

§ 77i skreśla się.

§ 77j

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

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

§ 77k

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu niżej określonych zobowiązań przed podpisaniem notarialnego przeniesienia własności lokalu:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹,

pkt 3 skreśla się.,

4/ spłaty zadłużenia opłat obciążających lokal zgodnie ze statutem i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członka Spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, obciążają wszelkie opłaty z tytułu usług notarialnych, założenia księgi wieczystej i wycena prawa przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 77l

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ usm, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 77k

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają **prawa** powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 77m

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz.U. z 2002r nr 124 poz. 1361 i nr 125 poz. 1368 oraz z 2002r. nr 169 po. 1387/.

§ 77n

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

§ 77o

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy z dnia 19 grudnia 2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1/ jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w **Walnym Zgromadzeniu**,
- 2/ w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio,
- 3/ po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członka własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4/ przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5/ członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia was-

ności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członkom

§ 77p

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:

pkt a/ skreśla się,

pkt b/ skreśla się

c/ na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,

d/ na zasadach najmu.

2. Spółdzielnia, tytuł prawny, o którym mowa w ust. 1, powinna ustanawiać w drodze przetargu, chyba że przyjęty w Spółdzielni regulamin przewidzi w tym zakresie wyjątki.

Tryb i zasady przetargu w celu ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Tryb przetargowy nie dotyczy zamian lokali dokonanych za uprzednią pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 77r

O wyborze prawa do lokalu stawianego do przetargu oraz trybu postępowania przetargowego decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 77s skreśla się.

DZIAŁ IX. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 78

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wystąpienia, wykluczenia lub wykreślenia oraz śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§ 79

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się po dniu dokonania wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie wypowiedzenia.

4. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego i innych funduszy oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

§ 80

1. Wykluczenie członka Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

1/ działa na szkodę Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,

2/ narusza zasady współżycia społecznego,

3/ narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni

4/ uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z zapłatą należności za korzystanie z lokalu, spłatą kredytu i odsetek obciążających lokal i nie zwraca się do Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty, a w przypadku rozłożenia spłaty na raty – nie wnosi rat w terminie,

5/ wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,

6/ nie wykonuje wyroków sądowych zobowiązujących członka do czynności, czy zapłaty na rzecz Spółdzielni, lub unika doręczeń w postępowaniu sądowym, czy egzekucyjnym pod aktualnym adresem zameldowania, wywołując prawomocnego ustanawiania kuratora.

§ 81

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

1/ nie wpłacił wpisowego i udziałów,

2/ zrezygnował z budowy lokalu w Spółdzielni,

3/ nie wpłacił wymaganego wkładu budowlanego, czy mieszkaniowego w ustalonym terminie,

4/ zbył lub utracił prawo do lokalu położonego w zasobach Spółdzielni,

5/ nie wnosi regularnie należności za korzystanie z lokalu, nie uczestniczy w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, jak i nie uczestniczy w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w jej zobowiązaniach z innych tytułów przez uiszczanie opłat,

6/ nie powiadamia Spółdzielni pisemnie o zmianach danych wynikających z deklaracji członkowskiej, a w szczególności o zmianie adresu lub zmianie adresu do doręczeń.

§ 82

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 83

1. Wykluczenia, wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. W przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady, Rada może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

2. Rada Nadzorcza po podjęciu uchwały w sprawie wykreślenia albo wykluczenia ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie, wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Wraz z zawiadomieniem należy doręczyć uchwałę w sprawie wykreślenia lub wykluczenia.

Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczony lub wykreślony członek ma prawo:

- a/ odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do **Walnego Zgromadzenia** w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia wraz z uchwałą, albo
- b/ zaskarżyć uchwałę do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

4. W wypadku wniesienia do **Walnego Zgromadzenia** odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie **Walnego Zgromadzenia** co najmniej trzy tygodnie przed terminem.

Zawiadomienia dokonuje się pod wskazany przez niego adres, ze skutkiem doręczenia.

5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- a/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do **Walnego Zgromadzenia**,
- b/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do **Walnego Zgromadzenia** odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeśli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- c/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały **Walnego Zgromadzenia**,
- d/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej, albo **Walnego Zgromadzenia**.

6. Byłemu członkowi Spółdzielni, wykreślonemu bądź wykluczonemu Rada Nadzorcza może w drodze uchwały przywrócić członkostwo z zastrzeżeniem, że jeżeli przyczyną utraty członkostwa była zaległość we wnoszeniu opłat związanych z utrzymaniem lokalu lub nieruchomości spółdzielczych, to przywrócenie członkostwa może nastąpić pod warunkiem spłaty zadłużenia. Wówczas, jeżeli udziały nie zostały potrącone na poczet kosztów, członek jest zwolniony od ponownego wnoszenia udziału.

§ 84

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

DZIAŁ X. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 85

1. Przydzielone członkowi prawo do lokalu lub ustanowione prawo do lokalu może być wykorzystywane wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 86

1. Zasady używania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali uczestniczą w w/w wydatkach, zobowiązaniach oraz wnoszą opłaty tak jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem, że pożytki i inne przychody uzyskiwane przez Spółdzielnię nie pomniejszają wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

1¹. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członek Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, podatki, koszty energii cieplnej / na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości anteny zbiorczej oraz odpisy na fundusz remontowy, opłatę za sprzątanie z tytułu posiadania zwierząt domowych czworonożnych, przy czym zasady pobierania tej opłaty ustali regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach Zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

5. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności:

1/ spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,

2/ koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 1 albo 2.

6¹. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania dla właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, będą ustalane na poziomie kosztów **Spółdzielni**. Odpowiednio tę zasadę stosuje się wobec członków Spółdzielni będących właścicielami lokali.

9. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, przy

uwzględnieniu, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wyłącznie pomniejszają ustalone koszty zarządu w stosunku do członków Spółdzielni, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szczegółowe zasady ustalania kosztów zarządu i rozliczania określa Rada Nadzorcza.

§ 88

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 87, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczanie oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a/ ewidencję i rozliczanie przychodów, o których mowa w § 87 ust. 1 – 6¹ statutu,
- b/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

5. Fundusz remontowy tworzony jest z:

- a/ odpisów dokonywanych w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b/ naliczania funduszu remontowego od obiektów stanowiących mienie Spółdzielni, między innymi takich jak: pawilony wolnostojące, lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych,
- c/ odpisu nadwyżki bilansowej w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
- d/ innych odpisów, wg uchwał Zarządu Spółdzielni.

6. Fundusz remontowy dzielony jest wg przeznaczenia:

- a/ na finansowanie utrzymania mienia Spółdzielni,
- b/ utrzymanie danej nieruchomości, z zastrzeżeniem czasowej możliwości przesuwania środków według potrzeb konkretnych nieruchomości i przesunięcia będą ewidencjonowane według reguł ewidencji księgowej „Wn”, „Ma”.

7. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Opłaty, o których mowa w § 87 powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 30-go każdego miesiąca za dany miesiąc.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania tego lokalu następnemu członkowi lub Spółdzielni.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 87, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.

4. Członek i właściciel nie może potrącić swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 90

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, bez urządzeń odbiorczych i osprzętu.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

1/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

2/ naprawy okien i drzwi,

3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.

5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

6/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 91

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

Nakłady te nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

3. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.

4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 92

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

DZIAŁ XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 93

1. Organami Spółdzielni są:

1/ **Walne Zgromadzenie**,

2/ Rada Nadzorcza,

3/ Zarząd,

pkt 4/ skreśla się.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali kolejno największą liczbę głosów, z uwzględnieniem postanowień Statutu.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

5. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Walne Zgromadzenie

§ 94

1. **Walne Zgromadzenie** jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może brać udział w **Walnym Zgromadzeniu** tylko osobiście,

a osoby prawne, będące członkiem Spółdzielni, przez swoich pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez pełnomocnika ustawowego. Pełnomocnik ten może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.

Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału na części i zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony. Nie dotyczy członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

3. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach 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 i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także połączenia się jej jednostki organizacyjnej z inną Spółdzielnią oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10/ uchwalanie zmian statutu,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ wybór delegatów na Zjazd Związku,
- 13/ uchwalanie Regulaminu obrad **Walnego Zgromadzenia** oraz Rady Nadzorczej.
- 14/ udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej, a w przypadku nie udzielenia absolutorium, niezależnie od postanowień statutu, **Walne Zgromadzenie** może odwołać tych członków z Rady Nadzorczej,
- 15/ ustalanie **wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu** za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej oraz członkom Komisji,
- 16/ upoważnianie Rady Nadzorczej i Zarządu do dokonywania określonych czynności.
- 17/ powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.**

§ 97

1. Zwyczajne **Walne Zgromadzenie** zwołuje Zarząd raz w roku, najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne **Walne Zgromadzenie** może być zwołane z ważnych przyczyn-powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. **Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:**
 - 1/ **Rady Nadzorczej**
 - 2/ **przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej niż dwustu członków Spółdzielni.**
4. Żądanie zwołania **Walnego Zgromadzenia** powinno być złożone na piśmie z podpisami osób uprawnionych do takiego żądania z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne **Walne Zgromadzenie** w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu **czterech** tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać w formie pisemnej projekty uchwał i żądania, w tym pisemnie, prawa do zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub w przypadku jego podziału na części, w terminie 15 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty zgłaszanych uchwał muszą być poparte podpisami co najmniej 10 członków. W przypadku zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, każdy kandydat musi mieć poparcie co najmniej 35 członków i wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie. Projekty uchwał, czy zgłoszenia kandydatów nie spełniające w/w wymagań oraz złożone w siedzibie Spółdzielni lub wysłane przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru

później niż w w/w terminie, będą pozostawione w aktach bez skutków prawnych i nadania im dalszego biegu.

Termin uważa się za spełniony w dacie wpływu lub odbioru przesyłki.

7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, jeżeli zgromadzenie podzielone jest na części.

Zgłoszenie należy złożyć w siedzibie Spółdzielni lub wysłać przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru. Liczy się data odbioru przesyłki.

8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w trybie określonym w ust. 6 i 7.

§ 98

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie w sposób wskazany w ust. 2, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Zarząd zawiadamia członków zamieszkałych, którzy nie wskazali innego adresu do doręczeń, poprzez doręczenie pisemnego zawiadomienia przez wyznaczoną przez Spółdzielnię osobę, do skrzynki korespondencyjnej. Osoba doręczająca zawiadomienie potwierdza na liście przekazanie zawiadomienia.

Członkom oczekującym i tym, którzy wskazali inny adres do doręczeń niż zamieszkanie, Spółdzielnia przesyła zawiadomienie listem poleconym ze skutkiem doręczenia w przypadku zwrotu przesyłki.

3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 2 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.

2. Walne Zgromadzenie może zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków,

w tym zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest większość 3/4 głosów, przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków.

Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Spółdzielni Walne Zgromadzenie podejmuje zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych na nim członków, w tym na jego częściach.

4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady oraz Zarządu, gdy porządek takie wybory przewiduje.

Na żądanie 1/5 liczby **członków** obecnych na **Walnym Zgromadzeniu** zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

5. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

6. Warunek, o którym mowa w ust. 5 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 100

1. Uchwały **Walnego Zgromadzenia** obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

2. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę **Walnego Zgromadzenia** z powodu jej sprzeczności z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pokrzywdzenie członka.

§ 101

1. Obrady **Walnego Zgromadzenia** otwiera przewodniczący **Rady Nadzorczej** lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.

2. Na każdej części **Walnego Zgromadzenia** w głosowaniu jawnym wybierane jest **Prezydium** w składzie: **Przewodniczący Zebrania, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.**

3. Ustalenie, czy dana uchwała poddana pod głosowanie na poszczególnych częściach **Walnego Zgromadzenia** została podjęta, dokonuje **Rada Nadzorcza** na podstawie protokołów poszczególnych części **Walnego Zgromadzenia**, na najbliższym posiedzeniu **Rady Nadzorczej**, nie później niż w terminie 14 dni od dnia odbycia ostatniej części **Walnego Zgromadzenia.**

Do tej czynności uprawniona jest **Rada Nadzorcza** funkcjonująca do czasu ukonstytuowania się nowej **Rady Nadzorczej.** Datą uchwały jest data ostatniej części **Walnego Zgromadzenia.** O wyniku głosowania i treści uchwały **Zarząd** zawiadamia członków w terminie 7 dni od odbycia posiedzenia **Rady Nadzorczej**, poprzez

wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 102

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje dwóch członków Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

2. Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni oraz przedstawicieli związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

3. Protokoły przechowuje się w biurze Spółdzielni co najmniej 10 lat.

Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

Rada Nadzorcza

§ 103

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 104

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani pełnomocnicy osób prawnych, będących członkami Spółdzielni.

Wspólna kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej. Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej następuje w terminie 30 dni od daty zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Rada podejmuje uchwałę w sprawie ukonstytuowania się, ze wskazaniem Prezydium Rady w składzie: Przewodniczący Rady Nadzorczej, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej .

2. Członków Rady Nadzorczej wybierają części Walnego Zgromadzenia przy zachowaniu procedury wskazanej w § 93 ust. 2, 3,4, § 97 ust. 6, § 99 ust. 5 i ust. 6, § 101 ust. 3 statutu.

Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, a lista ta jest poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Liczbę mandatów dla każdej części Walnego Zgromadzenia ustala ostatnio urzędująca Rada Nadzorcza.

3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną i posiadająca jej pełnomocnictwo do reprezentowania.

4. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej.

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

5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba nie wypełniająca swoich obowiązków określonych w § 12.

6. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez organ, który go wybrał, a w przypadku odwołania przez **Walne Zgromadzenie**, z powodu nie udzielenia absolutorium, większością głosów.

7. **Do Rady Nadzorczej, w wyniku zakończenia głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, wchodzi osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów. W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów i niemożności obsadzenia ustalonej liczby składu Rady, Rada Nadzorcza pracuje w składzie wybranym, nie mniejszym niż minimalny skład Rady Nadzorczej, określony w § 104 ust.1, a na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające.**

8. **Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje. Postanowienie to odnosi się również do członków wybranych w wyborach uzupełniających do Rady w roku trwania wspólnej kadencji Rady Nadzorczej.**

§ 105

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach..

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

3. Najbliższe **Walne Zgromadzenie** rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

4. **Pod pojęciem działalności konkurencyjnej, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:**

a/ **inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. wykonywanie robót remontowo-budowlanych, zabieganie o te same tereny inwestycyjne, administrowanie budynkami i lokalami, w tym wynajmowanie, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi; pełnienie funkcji w organach takich podmiotów, bycie współnikiem w takich podmiotach lub pełnienie kierowniczej funkcji w nich,**

b/ **podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.**

§ 106

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, nie wcześniej niż z dniem ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez **Walne Zgromadzenie**,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 5/ z mocy przepisu szczególnego.

2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady.

§ 107

Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

§ 108

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowej i kulturalnej, z wyszczególnieniem nakładów finansowych,
- 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 społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członka,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie **Walnemu Zgromadzeniu** sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,

- 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11/ uchwalanie regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty,
- 12/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego,
- 13/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalanie wysokości opłat za lokale,
- 14/ uchwalanie regulaminu rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w zasobach mieszkaniowych,
- 15/ ustalenie podziału Walnego Zgromadzenia na części, ustalanie zasad podziału członków zaliczanych do danej części,**
- 16/ wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępcy,
- 17/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w art. 8³ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,**
- 18/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 19/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokali i zamian mieszkań,
- 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalniasjącymi lokale,
- 21/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 23/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 24/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 25/ tworzenie funduszy celowych oraz ustalanie zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
- 26/ uchwalanie innych regulaminów w miarę potrzeb.
- 27/ uchwalanie wysokości odpłatności za wykonanie kopii dokumentów określonych w § 11 pkt 6 i 7 statutu, żądanych przez członków.**

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty w biurze Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Rada Nadzorcza ma prawo wglądu do akt członkowskich w związku z postępowaniem wewnątrzspółdzielczym. z zastosowaniem się członków Rado do przepisów Ustawy o ochronie danych osobowych oraz nie naruszaniem przepisów o ochronie tajemnicy służbowej oraz zasad nieuczciwej konkurencji .

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności **Walnemu Zgromadzeniu.**

4. Rada Nadzorcza może uchwalać regulaminy łączne regulujące różny zakres rzeczowy.

§ 109

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub, w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, celem ukonstytuowania się, zwołuje niezwłocznie Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej ostatniej kadencji, w terminie 30 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia o charakterze wyborczym.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Za udział w pracach Rady Nadzorczej członkom Rady przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady przysługującego ryczałtu określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

5. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

6. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 110

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, może również powołać inne komisje stałe lub okresowe.

§ 111

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

Zarząd

§ 112

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa Zarządu, jego Zastępcy i członka Zarządu. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze konkursu, pozostałych członków Zarządu wybiera Rada na wniosek prezesa.

2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto **Walne Zgromadzenie** może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

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

Rada Nadzorcza jest zobowiązana nawiązać stosunek pracy z co najmniej dwoma członkami Zarządu.

4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, czynności z zakresu prawa pracy z byłym członkiem Zarządu realizuje Zarząd Spółdzielni.
8. Dokumenty związane ze stosunkiem pracy z członkami Zarządu podpisuje Przewodniczący lub inny członek Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 113

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. **Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, w tym wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego oraz także:**
 - a/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - b/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych na zasadach rachunku ekonomicznego w gospodarce rynkowej, gospodarności i praworządności,
 - c/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni, przestrzeganie tajemnicy państwowej i służbowej,
 - d/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - e/ zwoływanie zebrań Walnego Zgromadzenia oraz ich obsługa organizacyjna i prawna,
 - f/ współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - g/ wykonywanie innych czynności związanych z systematycznym podnoszeniem poziomu życia członków, utrzymywanie zasobów mieszkaniowych i osiedli na odpowiednio wysokim poziomie estetyki i funkcjonowania.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i **Walnemu Zgromadzeniu.**

§ 114

Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy i pracodawcą, w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 115

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

§ 116

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

§ 117

1. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Członek Zarządu odpowiada za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 118

Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni /§ 113 statutu/.

§ 119 skreśla się.

§ 120 skreśla się.

§ 121 skreśla się.

DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 122

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni **przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego części**, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 123

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1/ fundusz udziałowy
- 2/ fundusz zasobowy
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 4/ fundusz zasobów mieszkaniowych
- 5/ fundusz remontowy
- 6/ fundusz na spłatę kredytu
- 7/ fundusz inwestycyjny

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie innych przepisów.

§ 124

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

ust. 2 skreśla się.

3. Nadwyżka kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych nad przychodami zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym lub jest pokrywana z funduszy w następującej kolejności:

- 1/ fundusz zasobowy
- 2/ fundusz remontowy.

4. W przypadku wystąpienia straty bilansowej, której Spółdzielnia nie będzie w stanie rozliczyć w latach następnych, **Walne Zgromadzenie** uchwała w jakiej kolejności i w jakiej wysokości należy tę stratę rozliczyć.

Stratę pokrywa się w następującej kolejności:

- 1/ z funduszu zasobowego,
- 2/ z funduszu udziałowego,
- 3/ z funduszu remontowego,
- 4/ z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz kaucji.

§ 125

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 126

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczęte przed dniem rejestracji niniejszego statutu toczy się wg postanowień dotychczasowego statutu.

2. Do czasu uchwalenia regulaminów przez właściwe organy Spółdzielni mają zastosowanie unormowania dotychczasowe, o ile nie są sprzeczne ze statutem.

§ 127

W sprawach nie unormowanych w statucie stosuje się przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego statutu i uchwał organów Spółdzielczych.

Niniejszy tekst jednolity przyjęto dla potrzeb rejestrowych.

Z a r z ą d :

- 1.
- 2.
- 3.