

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W WOŁCZYNIE

Spis treści

- 1.DZIAŁ I. Postanowienia ogólne**
- 2.DZIAŁ II. Prawa i obowiązki członków**
 - Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni**
 - Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**
 - Rozdział 3. Ustanie członkostwa**
 - Rozdział 4. Prawa członków**
 - Rozdział 5. Obowiązki członków**
- 1.DZIAŁ III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**
- 2.DZIAŁ IV. Wkłady**
- 3.DZIAŁ V. Tytuły do lokali**
 - Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**
 - Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**
 - Rozdział 3. Prawo odrębnej własności**
- 1.DZIAŁ VI. Najem lokali**
- 2.DZIAŁ VII. Zamiana lokali**
- 3.DZIAŁ VIII. Opłaty za używanie lokali**
- 4.DZIAŁ IX. Naprawy wewnątrz lokali i dodatkowe wyposażenie**
- 5.DZIAŁ X. Organy Spółdzielni**
 - Rozdział 1. Walne Zgromadzenie**
 - Rozdział 2. Rada Nadzorcza**
 - Rozdział 3. Zarząd**
 - Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**
- 1.DZIAŁ XI. Gospodarka Spółdzielni**
- 2.DZIAŁ XII. Postanowienia końcowe**

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie

Dział I. Postanowienia ogólne

§ 1

- 1 Spółdzielnia nosi nazwę: **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wołczynie** i zwana jest dalej Spółdzielnią.
- 2 Siedziba Spółdzielni znajduje się w Wołczynie przy ul. Dworcowej 28.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 poz. 208 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych regulaminów.

§ 3

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym, zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą i oświatowo – kulturalną.

§ 4

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest:
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
4. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
5. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
6. wynajem nieruchomości na własny rachunek.
7. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
8. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
9. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
10. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
11. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach

lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

12. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

13. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych,

14. prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,

15. prowadzenie działalności inwestycyjnej,

16. prowadzenie działalności usługowej oraz innej działalności gospodarczej we wszystkich formach przewidzianych prawem.

17. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.

18. Spółdzielnia może być zrzeszona w organizacjach spółdzielczych.

Dział II. Prawa i obowiązki członków

Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

2. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

3. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

4. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 ustawy,

5. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.

6. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

7. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu drugim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

9. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni – przepis art. 16 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 7

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z

zastrzeżeniem ust. 5 i 6,

2) nabycia ekspektatywy własności,

3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, siedzibę i adres.

2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.

3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.

5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków w formie uchwały powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W razie decyzji 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 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa

§ 9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

2. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

3. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

4. zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,

5. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

6. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

7.rozwiazania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

8.Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.

9.Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 10

1.Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.

2.Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.

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

§ 11

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

Rozdział 4. Prawa członków

§ 12

1.Prawa członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2.Członkowi Spółdzielni przysługuje:

3.czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

4.prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

5.prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,

6.prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia walnego Zgromadzenia.

7.prawo do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,

8.prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie oraz zaznajomienie się i otrzymanie kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,

9.prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni,

10.prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,

- 11.prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, projekt uchwały winien być podpisany przez najmiennie 10 członków,
- 12.prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 13.prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu w ustawowym terminie,
- 14.prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni w sposób i terminach określonych w statucie,
- 15.prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkalymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
- 16.prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie spółdzielni,
- 17.prawo zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
- 18.prawo żądania zawarcia umowy:
- 19.przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po spełnieniu warunków wynikających z ustawy. Prawo przekształcenia nie przysługuje wtedy, gdy koszt budowy sfinansowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 20.przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
- 21.Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.
- 22.Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

Rozdział 5. Obowiązki członka

§ 13

Członek jest zobowiązany:

- 1)przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 2)wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany o ile zawarł umowę o budowę lokalu,
- 3)uiszczać terminowo co miesiąc z góry do 20-tego każdego miesiąca wszelkie opłaty określone w ustawie, niniejszym statucie i regulaminach,
- 4)zawiadomić spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni,
- 5)dbać o dobro i rozwój spółdzielni, poszanowanie jej mienia oraz jego zabezpieczenie,
- 6)niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli członek lub osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także w jej obecności,
- 7)udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 8)udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 9)korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię i utrzymywać go w należytym stanie technicznym,
- 10)zawiadomić spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11)przestrzegać regulaminu porządku domowego,

- 12)korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,
- 13)zawiaдамiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale,
- 14)zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów,
- 15)uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
- 16)z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na inwestycje i remonty,
- 17)z tytułu poniesionych innych kosztów,
- 18)wykonywać inne obowiązki określone ustawą, prawem spółdzielczym i niniejszym statutem,
- 19)powiadomić Zarząd Spółdzielni o wynajęciu lokalu oraz o jego zbyciu,
- 20)nie czynić w lokalu zmian niezgodnych z przepisami prawa lub narażających bezpieczeństwo zbiorowe użytkowników lokali położonych w budynku.

Dział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 14

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 15

- 1.Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
- 2.W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem, a spółdzielnią, Zarząd zobowiązany jest udzielić pisemnej odpowiedzi z uzasadnieniem oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
- 3.Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O treści uchwały Rady Nadzorczej zawiadamia się odwołującego na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- 4.Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania decyzji Rady Nadzorczej na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostanie złożone co najmniej na 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
- 5.Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody, nie znane przy pierwszym rozpatrywaniu sprawy, Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić poprzednią uchwałę, o ile będzie korzystna dla członka, nie przekazując odwołania właściwemu organowi do dalszego rozpatrzenia.
- 6.Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia listem poleconym lub posłańcem.
- 7.Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwia je wyjątkowymi okolicznościami.

8.Członek spółdzielni może dochodzić na drodze sądowej swoich praw po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Dział IV. Wkłady

§ 16

1 Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2 Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

3 Wkład mieszkaniowy należy wniesić w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

4 Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

Dział V. Tytuły prawne do lokali

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 17

1 Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wniesić wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

4 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5 Do ochrony lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

6 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkujące przez czas nieoznaczony oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w niniejszym statucie i przepisach prawa.

7 Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu

korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

9. Jeżeli spółdzielnia na mocy 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.

§ 18

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

2. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

5. określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;

6. zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

7. inne postanowienia określone w statucie.

8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust. 1 lub spółdzielnię.

9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

11. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie.

12. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskana przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

13. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 19

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

2. wstępnie – przy zawieraniu umowy o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,

3. ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładu.
4. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
4. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez ogłoszenie w siedzibie spółdzielni. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu i wskazać sposób udostępnienia tych danych.
5. Przystępujący do przetargu powinien złożyć ofertę z proponowaną ceną mieszkania nie niższą niż cena wywoławcza zawarta w ogłoszeniu o przetargu.
6. Zarząd spółdzielni podejmuje decyzję o wyborze oferty i powiadamia na piśmie oferentów o wyniku przetargu, a osobę która wygrała przetarg o sposobie wpłaty i terminie zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.
7. Umowę zawiera się po wpłaceniu wartości wynikającej z przyjętej oferty.
8. Zarząd może odwołać przeprowadzenie przetargu lub anulować przetarg bez podania przyczyny. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
10. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 11. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 16¹ ustawy,
 12. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
13. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
14. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
16. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6 i 7 jest opróżnienie lokalu.
17. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 3, 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 spółdzielni z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

18. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

19. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

20. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

21. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 i 10, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

22. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

23. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 21

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:

2. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

3. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

4. spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane

przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w ust. 1.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 20.

§ 24

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. Prawo to wygasa gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne.

§ 25

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a które prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 26

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkaniowych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 27

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem §7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 29

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

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

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

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

8. 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.

§ 29

1. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

§ 32

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 powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

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

§ 33

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

§ 34

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie **6 miesięcy** od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
5. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 35

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywca budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Rozdział 3. Prawo odrębnej własności

§ 36

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod warunkiem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
2. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu,
4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
6. inne postanowienia określone w statucie.
7. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 37

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 38

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §37 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §37 ust. 1, lub jej następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 39

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §37 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §37 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa

§ 40

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

§ 41

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem §7. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

§ 42

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 43

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.
3. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą, należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 44

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Uchwał, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub §46, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 45

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach

położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio §47. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 32 ustawy o własności lokali.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 stosuje się przepisy §44 ust. 3 i 4.

§ 46

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 art. 241 i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Dział VI. Najem lokali

§ 47

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

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.

4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.

5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.

7. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

8. Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych stosuje się przepisy niniejszego statutu oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie: zawierania i wypowiedzania umów, najmu, praw i obowiązku lokatorów oraz ochrony ich praw, świadczeń pieniężnych za odpłatne używanie lokalu i ich zmian, wnoszenia kaucji i jej zwrotu.

Dział VII. Zamiana lokali

§ 48

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy, 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.

§ 49

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
2. zamiany cywilnej,
3. zamiana spółdzielcza.
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

§ 50

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.

Dział VIII. Opłaty za używanie lokali

§ 51

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem §55.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściele lokali niebędących członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 55.

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

6.Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

7.Za opłaty, o których mowa w ust. 1,2,3,4, i 5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, w wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8.Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.

9.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 7 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

10.Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:

- 11.członków spółdzielni,
- 12.osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 13.właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.
14. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 15.ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5,
- 16.ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 52

- 1.Wysokość opłat, o których mowa w §51 jest ustalana na podstawie:
 - 2.planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 3.regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
- 4.Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 5.Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalenia opłat za używanie lokali, obowiązków spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali powinien zawierać w szczególności:
 - 6.określenie organizacyjnej jednostki rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów - w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów,
 - 7.określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów - 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
 - 8.różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali,
 - 9.możliwość różnicowania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

§ 53

1. Oplaty, o których mowa w §53 ust. 1-5, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20-tego każdego miesiąca. Oplaty, o których mowa przeznaczone są wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Od niewpłaconych w terminie należności spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w §51 ust. 1-5 co najmniej 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni w szczególności energii, gazu, dostaw wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do uiszczenia opłat co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zawiadomienia wykonuje się poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz siedzibie Spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku tej samej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej samej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznaczone są wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 54

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w §53 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła, a przychodami z tytułu opłat za c.o. (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 55

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

Dział IX. Naprawy wewnątrz lokali i dodatkowe wyposażenie

§ 56

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej,
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 57

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 2. naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 3. naprawy okien i drzwi,
 4. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 5. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 6. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz napraw uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 7. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej lokalu, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 8. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.

§ 58

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

§ 59

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia w odniesieniu do spółdzielczych własnościowych praw do lokalu zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

Dział X. Organy Spółdzielni

§ 60

1. Organami Spółdzielni są:
 2. Walne Zgromadzenie,
 3. Rada Nadzorcza,
 4. Zarząd
5. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

6. Do organów wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.

8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 61

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 62

1. Członek Spółdzielni może brać udział w walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoby prawne biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.

§ 63

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
4. Rady Nadzorczej,
5. przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
7. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
8. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
9. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 i 8 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
12. Projekty uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 64

- 1 O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
- 2 Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- 3 Zawiadomienie wykonywane jest poprzez umieszczenie pisma z informacją i porządkiem obrad w indywidualnej euro – skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu albo w drodze przesyłki pocztowej lub bezpośrednio doręczane przez pracownika Spółdzielni.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach:
 4. 3/4 obecnych – dla podjęcia uchwały o podziale, likwidacji oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 5. 2/3 obecnych – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
6. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 67

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz – w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 68

- 1 Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.
- 2 Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 64.

§ 69

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1 po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2 gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 70

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1 uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej, kulturalnej i rekreacyjno – sportowej Spółdzielni,
- 2 rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3 udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4 rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5 podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6 podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7 podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia bądź przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz z nich wystąpienia,
- 8 oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9 podjęcie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji,
- 10 rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11 uchwalanie zmian Statutu,
- 12 podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13 wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14 uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15 uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia
- 16 wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 71

- 1 Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
- 2 Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
- 3 Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 72

- 1 Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
- 2 Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Decyduje o tym sąd w postępowaniu o nieistnienie albo nieważność uchwały lub w postępowaniu o jej uchylenie.
- 3 Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; z tego powodu uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
- 4 Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

- 5 Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
- 6 Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 73

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

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 74

- 1 Wyboru członków Rady Nadzorczej i ich zastępców dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
- 2 Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko kandydata a w razie jego nieobecności należy przedłożyć stosowne oświadczenie członka wyrażające wolę jego kandydowania do Rady Nadzorczej.
- 3 Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
- 4 Rada Nadzorcza składa się z 7 członków i 1 zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni.
- 5 Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
- 6 Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
- 7 W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
- 8 Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie, którzy posiadają zaległe zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.

§ 75

- 1 Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska, imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia.
- 2 Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
- 3 Głosujący wskazuje nazwiska kandydatów, na których głosuje.
- 4 Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 5 Drugą turę wyborów przeprowadza się w przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą najmniejszą liczbę głosów, a w Radzie Nadzorczej pozostały do obsadzenia wolne miejsca.

§ 76

- 1 Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
- 2 Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 3 odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
 - 4 ustania członkostwa w Spółdzielni,

- 5 zrzeczenia się mandatu.
- 6 Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady.

§ 77

- 1 Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego oraz Sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady.
- 2 Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
- 3 Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 78

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 2nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

3badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

4dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

5przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- 6podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,

7podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

8zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

9rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

10składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

11podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest współdziałanie dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

12uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu, w tym:

13gospodarki finansowej Spółdzielni,

14przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,

15rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

16rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale,

17rozliczania z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

18przetargów na roboty budowlano-remontowe,

19porządku domowego,

20Zarządu i wynagrodzeń członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji,

21komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej i innych komisji,

- 22wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 23wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 24podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
- 25W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 79

- 1 Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub jego zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana.
- 2 Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
- 3 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
- 4 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 2/3 składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
- 5 W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 80

- 1 Wynagradzanie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 10% minimalnego wynagradzania za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
- 2 Wynagrodzenie miesięczne Przewodniczącego Rady wynosi 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę wymienionego w pkt. 1.

§ 81

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3. Zarząd

§ 82

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 83

- 1 Zarząd składa się z 2-3 członków w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa a w przypadku trzech członków również Członka Zarządu
- 2 Członków Zarządu w tym Prezesa Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 3 Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 84

- 1 Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
- 2 Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 85

Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

- 1 podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2 zawieranie umów o budowę lokali,
- 3 zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4 zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5 zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6 zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 7 sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8 prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 9 zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 10 sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
- 11 udzielanie pełnomocnictw,
- 12 zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 13 zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 14 współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
- 15 podejmowanie wszystkich innych uchwał i czynności nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni.

§ 86

- 1 Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności, przez jego zastępcę.
- 2 Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87

- 1 Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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.

§ 88

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić osobie trzeciej pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 89

- 1 Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
- 2 W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

3 Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4 Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasad konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5 W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

6 Zarząd w terminie 40 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 90

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić 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.

Dział XI. Gospodarka Spółdzielni

§ 91

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

§ 92

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 93

1. Fundusze spółdzielni stanowią:

2. fundusz udziałowy,

3. fundusz zasobowy,

4. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

5. fundusz remontowy.

6. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej lub innych przepisów.

7. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 94

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 95

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

§ 96

Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz kolejno z funduszków:

- udziałowego,
- na remont zasobów mieszkaniowych,
- pozostałych.

§ 97

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Zarządu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 98

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Projekt podziału nadwyżki bilansowej przedstawia się Walnemu Zgromadzeniu.

§ 99

1. W razie likwidacji spółdzielni należności zaspakają się w kolejności przewidzianej w odpowiednich przepisach.
2. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów. Wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem 6 miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
3. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Dział XII. Postanowienia końcowe

§ 100

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem obowiązuje ustawa Prawo Spółdzielcze, ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz inne ustawy.
2. Statut został uchwalony w dniu 25 czerwca 2019 roku przez Walne Zgromadzenie i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Do czasu zarejestrowania niniejszego Statutu postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami obowiązującej od dnia 31 lipca 2007 roku nowelizacji z 14 czerwca 2007 roku (Dz.U. Nr 125 poz. 873) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.

