

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO- WŁASNOSCIOWEJ

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wąbrzeźno.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Wąbrzeźna.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, prowadzącym wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może
 - 1/ - ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących jej własność:
 - a) lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) odrębną własność lokalu,
 - 2/ - budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków,
 - 3/ - budować lub nabywać domy mieszkalne w celu ustanawiania na rzecz członków i innych osób odrębne własności lokali,
 - 4/ - zarządzać budynkami, wybudowanymi w oparciu o kredyty Banku Gospodarstwa Krajowego,
 - 5/ - wynajmować lokale mieszkalne,
 - 6/ - budować domy mieszkalne kredytowane przez banki w celu ustanawiania w tych budynkach praw do lokali mieszkalnych, wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W ramach tej działalności Spółdzielnia może:

- a) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- b) nabywać lub budować domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe, garaże i lokale o innym przeznaczeniu;
- c) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządzać majątkiem własnym bądź przejętym w zarząd czy administrację;
- d) prowadzić zarząd bądź administrację domów jednorodzinnych po przeniesieniu ich własności;
- e) prowadzić zakłady budowlane, remontowe, produkcji pomocniczej oraz inne placówki usługowe;
- f) organizować inicjatywy mieszkańców w zakresie doskonalenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

Z tymi organizacjami Spółdzielnia może tworzyć spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne a w przypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych może zawierać umowy w przedmiocie zarządu bądź administrowania budynkami mieszkalnymi.

§ 5

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi
- 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

§ 6

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 4 statutu, a w szczególności może prowadzić:
 - a. działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - b. usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 - c. działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, a następnie nabywanie terenów na własność,
 - d. działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierów wartościowych.
4. Przeznaczenie dochodów uzyskanych z działalności wymienionej w ust. 2 i 3 określa § 104 ust. 4.

CZŁONKOWIE

§ 7

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Członkami Spółdzielni mogą być osoby prawne z tym, że takim osobom nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać;
 - a. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - c. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu,
 - d. odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
5. Członkami Spółdzielni mogą być także osoby, które na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekują na:
 - a. ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - b. ustanowienie odrębnej własności do lokalu użytkowego, garażu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

§ 8

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji .

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i powinna zawierać:

 - imię, nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę,
 - ilość zadeklarowanych udziałów,
 - dane dotyczące wkładów.
3. Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobiorców i licytanta.
6. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych zarząd wyznacza termin, w jakim uprawnieni winni uzyskać rozstrzygnięcie sądu w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Zarząd.
7. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust 5 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
8. W razie uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
9. Odwołanie, o którym mowa w ust. 8 winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę) liczbę zadeklarowanych i wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

- . Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów statutowych Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 6) prawo do odpłatnego otrzymania protokółów obrad organów Spółdzielni,
- 7) prawo do odpłatnego otrzymania rocznych sprawozdań finansowych, protokółów lustracji, oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów statutowych Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 10) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu,
- 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 12) prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 13) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 14) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
- 15) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
- 16) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
- 17) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
- 18) prawo do zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat,
- 19) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
- 20) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika.

- 21) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
- 22) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.

§ 11

Zasady udostępniania dokumentów:

1. Członek zainteresowany dokumentami, o których jest mowa w tym paragrafie zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane dane w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni.
3. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może wystąpić do sądu rejestrowego z wnioskiem o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu (7) dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

1. Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali związane z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez

spółdzielnię, przez uiszczanie opłat do ostatniego dnia miesiąca za który opłaty są wymagane.

- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz mających wpływ na stosunki cywilno- prawne ze Spółdzielnią,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
- 9) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 10) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca,
- 11) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
 - b) poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia lub podziału nieruchomości,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat czynszowych,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu , a w szczególnie uzasadnionych wypadkach , również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 16) W przypadku dokonania odczytów i kontroli stanu wodomierzy, podzielników kosztów oraz innych urządzeń pomiarowych znajdujących się w mieszkaniu członek Spółdzielni ma obowiązek udostępnienia lokalu zgodnie z terminami określonymi w regulaminach rozliczeń mediów, bądź w ogłoszeniach o przeprowadzeniu tych prac.

2. W stosunku do członków naruszających swym postępowaniem obowiązki wynikające ze Statutu bądź regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Zarząd i Rada Nadzorcza stosuje sankcje w postaci:

- a/ rozmowy wyjaśniającej;
- b/ wniosku do sądu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpisy uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym – ostateczna. Odpis uchwały z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek może dochodzić swych praw na drodze sądowej po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub bezskutecznym upływie terminów ustalonych w Statucie do podjęcia przez organ odwoławczy.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega przedawnieniu od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.

§ 14

1. Wpisowe wynosi 10%, udział 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę(o którym mowa w Ust. z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę Dz. Ust Nr. 200, poz.1679 oraz z 2004r. Nr 240, poz. 2407) obowiązującego na dzień przyjęcia w poczet członków.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować i wnieść co najmniej jeden udział, a osoba prawna 5 udziałów.
3. Członek ubiegający się o garaż zobowiązany jest zadeklarować i wnieść do Spółdzielni co najmniej 1 udział.
4. Niedopełnienie opłat, o których mowa w punktach poprzednich niniejszego paragrafu powoduje wykreślenie z rejestru członków – w przypadku gdy osoba ubiega się o członkostwo.

5. W pozostałych przypadkach osoba ubiegająca się o lokal użytkowy lub garaż traci uprawnienia do lokalu.
6. Członek zobowiązany jest do wnoszenia udziałów odrębnie dla każdego z lokali o których nabycie się ubiega.
7. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
8. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi przy ustaniu członkostwa.
9. Udziały tworzą fundusz udziałowy i podlegają zwrotowi po ustaniu członkostwa w kwocie nominalnej bez jej waloryzacji.

§ 15

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

PRZENIESIENIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA ODREBNĄ WŁASNOŚĆ

§ 16

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada

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

3. Zarząd może odmówić przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1 jeżeli:
 - 1) z wnioskiem występuje członek po rozwodzie ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo było objęte małżeńską wspólnością ustawową,
 - 2) z wnioskiem występuje członek po śmierci współmałżonka ale przed dostarczeniem postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, w skład którego wchodzi wkład mieszkaniowy.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 17

Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy).
2. Wkład mieszkaniowy członek jest zobowiązany pokryć w pełnej wysokości najdalej w dniu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 18

1. Wkład budowlany wnosi członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

3. Zasady wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu.

§ 19

1. Rada Nadzorcza ustala zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

§ 20

O kolejności ustanawiania praw do lokali spółdzielczych decyduje data wniesienia wkładu.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka i osoby objęte tytułem prawnym do lokalu.

§ 22

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa określa:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowił podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.

3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się ponosić opłaty określone w § 53 i § 54 statutu.
4. Członkowie, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokatorskiego prawa do lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na który posiadają przydział.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej wkład mieszkaniowy należy przed przydzieleniem lokalu mieszkalnego wspólnie do obojga małżonków niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.
Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.
5. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
6. Członek, który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu.

7. Umowy zawarte przez członka bądź innych uprawnionych w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Zasady używania lokali w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 24

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego zaniechanie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 25

Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 26

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców.

§ 27

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do uzyskania więcej, niż jednego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie własnościowego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu.

§ 29

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

§ 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.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NA ODREBNĄ WŁASNOŚĆ

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia

za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 32

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 albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 33

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni bądź inną osobą nie będącą członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 34

Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem, bądź inną osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka, bądź innej osoby z którą zawarła umowę.

1. Umowa określa:

- a) zobowiązanie członka Spółdzielni i innej osoby, z którą zawarła umowę do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
- d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

e) inne warunki, a w szczególności dotyczące:

- 1) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
- 2) terminów wpłat wkładu budowlanego,
- 3) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- 4) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- 5) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 35

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem i inną osobą nie będącą członkiem Spółdzielni o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat przez członka i inną osobę nie będącą członkiem Spółdzielni wkładu budowlanego reguluje umowa stron.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytku.

§ 36

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 34 powstaje ekspektatywa, czyli roszczenie odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo wniesioną jego część i staje się skuteczna z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy, bądź spadkobiercy.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu, niż przewidziany umową.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub inna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

§ 38

1. Umowa o ustanowienie na rzecz członka bądź innej osoby nie będącej członkiem Spółdzielni odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka bądź innej osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, bądź inną osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka, bądź innej osoby nie będącej członkiem Spółdzielni odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi osoba, na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka, bądź innej osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, która żąda ustanowienia odrębnej własności samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wkładowi budowlanemu wniesionemu przez członka, bądź inną osobę z którą Spółdzielnia zawarła umowę.

6. Członek, bądź inna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, z którą zawarto **umowę** poprzez jej podpisanie, przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin, przy czym osoba nie będąca członkiem Spółdzielni uczestniczy w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię pod warunkiem , że wyraziła zgodę na uczestnictwo w kosztach tej działalności.

§ 39

Ustanowiona na rzecz członka, bądź innej osoby nie będącej członkiem Spółdzielni odrębna własność lokalu w formie aktu notarialnego jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 40

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem Spółdzielni, bądź inną osobą nie będącą członkiem Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych przez Spółdzielnię.

§ 41

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 42

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. 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.

NAJEM LOKALI

§ 43

1. Spółdzielnia może budować lokale i przeznaczać je pod wynajem. Przedmiotem najmu mogą być również lokale wolne w sensie prawnym, w stosunku do których ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu nie ustanowiono odrębnej własności.
2. Zasady wynajmowania lokali określa Rada Nadzorcza.

§ 44

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz miejsca parkingowe osobom fizycznym i prawnym.
2. Dobór najemców następuje w drodze przetargu przeprowadzanego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Prawa i obowiązki najemców i Spółdzielni są określone w umowie najmu zawieranej w formie pisemnej.

WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ ZASADY DOBORU

NAJEMCÓW

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami, w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron, a w szczególności braku chętnych do uzyskania przydziału lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.
2. Zarząd zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami podlegającymi wykwaterowaniu pod inwestycje Spółdzielni poza kolejnością.
3. Zasady doboru najemców lokali mieszkalnych :
 - 1) osoby fizyczne :
 - a) nie posiadające zadłużenia finansowego wobec różnych pożyczkobiorców, na podstawie złożonego oświadczenia,
 - b) posiadające dochody brutto rodziny gwarantujące płatność za najem,
 - 2) osoby prawne :

- a) posiadające dodatni wynik finansowy za miniony rok, na podstawie złożonego oświadczenia,
- b) złożenie oświadczenia, iż nie znajduje się w postępowaniu likwidacyjnym lub upadłościowym.

4. Osoby fizyczne i prawne obejmujące lokal w najem, zobowiązane są do uiszczenia kaucji gwarancyjnej.

5. Szczegółowe zasady kwalifikowania najemców i zawierania umów określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

6. Wynajmowany lokal powinien być używany wyłącznie w celach mieszkalnych.

ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 46

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych.

3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może nastąpić w formie:

- 1) zamiany spółdzielczej,
- 2) zamiany cywilnej.

§ 47

Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 48

Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1) przyznanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2) umożliwienie dwóm(lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 49

1. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są:

- 1) zmiana stanu liczbowego lub struktury rodziny członka,
- 2) względy zdrowotne,
- 3) uzyskanie przez członka lub osobę uprawnioną do wspólnego z nim zamieszkania uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej,
- 4) niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny
- 5) inne ważne względy życiowe.

2. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwione w pierwszej kolejności.

§ 50

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:

- 1) wydanie umów na mieszkanie, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
- 2) zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski i zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
- 3) przyznanie mieszkania, do którego spółdzielcze prawo do lokalu przysługującego członkowi – wygasło,
- 4) przyznanie nowowytbudowanego mieszkania.

§ 51

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji organu administracji samorządowej uzależniona jest od wyrażania zgody i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez organ administracji samorządowej.

§ 52

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów według wartości rynkowej lokalu.

OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 53

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 comiesięcznych opłat w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
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.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od daty postawienia lokali do dyspozycji osób, o których mowa w zdaniu poprzednim są oni obowiązani do wnoszenia opłat określonych w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Nadto są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Za opłaty o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się

do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania, bądź faktycznego korzystania z lokalu.

6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 54

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i innych opłat związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
2. Opłaty mogą obejmować następujące składniki:
 - 1) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych stanowiących własność odrębną członków i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni.
 - 3) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własnościowych,
 - 4) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych wynajmowanych,
 - 5) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących własność odrębną członków i właścicieli nie będących członkami.
Wysokość opłat jest zależna od zakresu administrowania zasobami.
 - 6) opłaty za korzystanie z energii cieplnej i cw ,
 - 7) opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - 8) opłaty za wywóz nieczystości,
 - 9) inne opłaty (konserwacja domofonów, dzierżawa podziel. kosztów CO itp.)
 - 10) opłaty za najem lokali mieszkalnych według rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych.
3. Opłaty ustalane są odrębnie na poszczególne wydzielone nieruchomości według wymogów Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Opłaty o których mowa w ust. 2 pkt. 1), 2), 3), 4), 5) i 10) uchwała Rada Nadzorcza, w pozostałych punktach ust.2 opłaty ustala Zarząd SM.

5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia i opuszczenia lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkałe.
 6. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
 7. Członek nie może potrącić swych należności od Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.
 8. Jednostkami rozliczeniowymi opłat są: m², p.uż., ilość zamieszkałych osób, bądź wskazania urządzeń pomiarowych.
 9. Opłaty za lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną członków i właścicieli niebędących członkami Spółdzielni ustalane są w wysokości określonej w § 40 i § 41, chyba że zakres usług eksploatacyjnych i dostaw mediów jest inny, bądź gdy część ponoszonych kosztów eksploatacji i mediów dotyczących zasobów stanowiących mienie Spółdzielni jest pokrywana przychodami z innej działalności handlowej, usługowej, produkcyjnej, najmu lokali, itp.
 10. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych wynajmowanych może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
 11. W przypadku zaległości w opłatach czynszowych wynoszących powyżej sześciu miesięcznych należności Spółdzielnia dokonuje odjęcia ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania.
 12. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 13. Opłaty z tytułu spłaty kredytów i odsetek regulują odrębne przepisy prawne.
 14. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
- Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
15. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

16. Osoby legitymujące się tytułami prawnymi do lokali położonych w zasobach Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany **wysokości** opłat spoczywa na Spółdzielni.

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 55

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§ 56

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wyraźne żądanie członek może być wykreślony z rejestru członków bez okresu wypowiedzenia.
5. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 57

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej, lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze członkostwo w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek :

- 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
- 2) uporczywie uchyla się od wykonywania innych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 3) uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatkach wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu kosztów Spółdzielni z innych tytułów
- 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,.
- 5) poważnie narusza zasady dobrych obyczajów,
- 6) dewastuje mienie Spółdzielni,
- 7) w sposób celowy uniemożliwia Spółdzielni dokonanie okresowych kontroli stanu technicznego lokalu, wykonania odczytów urządzeń pomiarowych lub usunięcia awarii i uszkodzeń,
- 8) dopuszcza się samowoli budowlanej, względnie przeróbek w lokalu grożących zdrowiu względnie życiu współmieszkańców.

§ 58

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

- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli to było jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
- 7) nie wniósł w terminie ustalonym przez Zarząd wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 8) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 9) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.,
- 10) w wyniku orzeczenia sądu,
- 11) zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią.

§ 59

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zawiadomienie o zamiarze wykluczenia bądź wykreślenia członka powinno być dostarczone na co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie stałego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nie odebrania uważa się za doręczone prawidłowo.
5. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym WZCz, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego

Zgromadzenia Członków odwołujący się powinien być powiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez WZCz., termin zaskarżenia do sądu uchwały RN, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

7. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu z członkostwa albo wykreśleniu do WZCz. i przed rozpatrzeniem odwołania przez WZCz., członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 60

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

1. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do WZCz.
2. bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do WZCz. odwołania od uchwały RN, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady.
3. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżania do sądu uchwały WZCz.
4. prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały RN albo WZCz.

§ 61

Członka zmarłego skreśla się z rejestru Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia ustania przesłanek prawnych będących podstawą członkostwa.

WYGASNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 62

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa.
W razie, gdy przysługuje ono małżonkowi, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu praw do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 63

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

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystaniem z innych lokali,

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni za 6 miesięcy,

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o której mowa w ust 1 wobec jednego albo dwojga małżonkom.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze o wykluczeniu członka Spółdzielni.

3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne ustaje członkostwo w Spółdzielni.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu imiennie osoby, który złożyły wnioski o uzyskanie mieszkania z odzysku oraz przez publikację w prasie. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 64

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

2. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa, w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 65

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłym członkiem przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu po byłym członku.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu małżonek, dzieci i inne osoby bliskie zamieszkałe razem z byłym członkiem mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i przyznanie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi, przy czym członkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy od chwili śmierci członka, a w innych przypadkach w terminie trzech miesięcy od chwili ustania członkostwa, deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o ustanowienie prawa do lokalu. W razie, gdy spółdzielcze prawo do lokalu wygasło na skutek nie złożenia w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej przez pozostałego przy życiu małżonka termin wynosi 3 miesiące i biegnie od chwili wygaśnięcia prawa.
4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nie procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 66

1. Zasady przeprowadzania przetargów:
 - 1) o terminie i miejscu przetargu Spółdzielnia zawiadamia osobiście członków oczekujących na adres wskazany Spółdzielni przez nich na 14 dni przed terminem przetargu,
 - 2) o terminie i miejscu przetargu Spółdzielnia zawiadamia osobiście osoby, które złożyły wnioski o uzyskanie mieszkania z odzysku na 14 dni przed terminem przetargu na adres wskazany przez te osoby we wniosku,

- 3) o terminie i miejscu przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez publikację w prasie lokalnej na 14 dni przed terminem przetargu,
- 4) obowiązkiem osoby przystępującej do przetargu jest wpłata wadium w wysokości 10 % wartości rynkowej płatna do dnia przetargu w kasie Spółdzielni najpóźniej godzinę przed przetargiem.
- 5) w skład komisji przetargowej wchodzi dwaj członkowie Zarządu, jeden członek rady nadzorczej oddelegowany przez Radę Nadzorczą do udziału w przetargach, specjalista d/s członkowsko-mieszkaniowych,
- 6) w przetargu uczestniczą wszystkie osoby, które wpłaciły wadium w wyznaczonym terminie,
- 7) przetarg wygrywa osoba, której kwota zostanie trzykrotnie przybita,
- 8) osobie wygrywającej przetarg wadium zalicza się na poczet kwoty ustalonej na przetargu,
- 9) pozostałym osobom wadium wypłaca się w kasie Spółdzielni niezwłocznie po odbytych przetargu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu, o których mowa w ust.1 niniejszego Statutu.

3. 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie do 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w oparciu o kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego uchwałę

o ustanowieniu lokatorskiego prawa do takiego lokalu na rzecz kolejnego członka Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 67

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach należnych Spółdzielni, 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 tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 68

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Zasady przeprowadzania przetargów określa § 66 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 69

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 nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia winna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Zasady przeprowadzania przetargów określa § 66 Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 68 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia

hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

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

§ 70

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w ciągu jednego roku od daty otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU ORAZ NAJEM TYCH LOKALI

§ 71

1. Spółdzielnia może budować oraz nabywać lokale użytkowe i garaże oraz przyznawać je członkom i innym osobom nie będącym członkami Spółdzielni lub wynajmować.
2. Umowa o ustanowienie lokali użytkowych i garaży następuje na podstawie złożonych wniosków z tym, że przyznanie garaży następuje w kolejności :
 - a) na rzecz członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,
 - b) pozostałych osób.
3. W kolejności o ustanowienie prawa do garażu, określonej w ust. 2 uwzględnia się osoby, które nie posiadają prawa do innego stałego garażu, a następnie prawo do jednego lub kilku garaży.
4. W przypadku ilości wniosków przekraczających ilość lokali użytkowych i garaży, ustanowienie prawa następuje w drodze przetargu „jawnego”.
5. Przed otrzymaniem prawa do lokalu użytkowego lub garażu członek, bądź inna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład budowlany.
6. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
7. Z chwilą ustanowienia prawa powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 72

1. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania samochodu.
2. Szczegółowe warunki korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określi regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży następuje na podstawie złożonych ofert na rzecz osób fizycznych i prawnych.
2. W przypadku ilości ofert przekraczających ilość lokali użytkowych i garaży wynajem następuje w drodze przetargu.
3. Garaż może być wynajęty w przypadku braku chętnych do uzyskania spółdzielczego prawa do garażu.

§ 74

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 75

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 76

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni :
 - 1) w wypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego. Należność z tytułu wkładu mieszkaniowego oblicza się według wartości rynkowej. Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji.
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wkładu budowlanego obliczonego na podstawie wartości rynkowej.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu

członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w § 65 ust. 2, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.

4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych i garaży.

§ 77

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane :

- 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa – spółdzielczego prawa do lokalu,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 78

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – zwrotu dokonuje się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpi z żądaniem, nie później jednak niż po upływie 30 dni od chwili podjęcia uchwały przez WZCz,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później

niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,

- 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa,

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt.2 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkania w lokalu osób, które prawa swoje wywodzą od członka.

§ 79

1. Byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni w przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.
2. Roszczenie to powstaje w dniu wpisania do rejestru sądowego otwarcia likwidacji Spółdzielni.
3. Listę byłych członków Spółdzielni na dzień otwarcia likwidacji ustali likwidator na podstawie istniejących rejestrów i innych dokumentów Spółdzielni, zamieszczając jednocześnie ogłoszenie w prasie ogólnokrajowej.
4. Byli członkowie pominięci w wymienionej w ust. 3 liście mogą żądać dokonania wpisu na listę w terminie trzech miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia, pod warunkiem udokumentowania zasadności swojego roszczenia.
5. Udział byłych członków w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni ustala się proporcjonalnie do ilości wniesionych przez nich udziałów w stosunku do ilości udziałów ogółem na dzień ustania członkostwa oraz czasu jego trwania w proporcji do czasokresu trwania działalności Spółdzielni, licząc od dnia jej wpisu do rejestru sądowego do dnia otwarcia likwidacji.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 80

1. Organami statutowymi Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie Członków
 - b) Rada Nadzorcza
 - c) Zarząd

2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określa statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 81

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Członków tylko osobiście.
Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu Członków przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, jak również inne zaproszone osoby.
4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 82

1. W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni jest większa od 500 Walne Zgromadzenie Członków może być podzielone na części. Ilość części Walnego Zgromadzenia nie może być większa niż trzy części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie może zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 83

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie indywidualnie w głosowaniu jawnym absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,

- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia start,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 10) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji oraz wystąpienia z nich,
- 14) uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia członków oraz Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie zasad gospodarki Spółdzielni,
- 16) żądanie przeprowadzenia lustracji,
- 17) wyznaczenie likwidatorów Spółdzielni,
- 18) uchwalenie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie członków również na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/3 ogółu członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 85

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą

przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części.

2. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, bez prawa zabierania głosu przez osoby, z których pomocy korzysta.

§ 86

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia Członków lub Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 85 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest :

2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,

2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią albo o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,

3 /4 głosów przy likwidacji Spółdzielni, w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń Członków.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej, odwołania Członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięciu o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej.

5. Na żądanie 2/3 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 88

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbytego 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. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 89

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 10 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Odpisy uchwał i wniosków Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej w terminie 21 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz inicjuje rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.

§ 90

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia Członków odbywanego po 3 latach od wyborów.
4. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz inicjuje rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie będący pracownikami Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kadencje Rady Nadzorczej.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują miesięczny ryczałt bez względu na ilość posiedzeń w następujących wysokościach:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej 25% minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) pozostali członkowie Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia.

§ 91

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji Rady odbywają się jedynie, gdy liczba członków Rady zmniejszy się poniżej wymaganego minimum 7 członków Rady.

§92

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej Spółdzielni należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w imieniu członka zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 10) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
 - 11) podział Walnego Zgromadzenia Członków na ilość części, jak również ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 12) wybór i odwoływanie Członków Zarządu, w tym prezesa Zarządu i jego zastępców,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
 - 14) zwoływanie walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w § 84 ust. 3 pkt 1 Statutu,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 16) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenia w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 17) zlecenie badania rocznego sprawozdania finansowego podmiotom uprawnionym do badania sprawozdania finansowego,
 - 18) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 19) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego,
 - 20) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez walne Zgromadzenie Członków.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 93

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków rady lub na wniosek Zarządu w terminie 5 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 94

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 95

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 96

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powoływać inne komisje czasowe.
Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej.
2. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 97

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób wybranych przez Radę Nadzorczą w tym z prezesa i jego zastępców.

Pracą Zarządu kieruje Prezes Zarządu jako kierownik jednostki w pojęciu Kodeksu Pracy.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
6. W razie odwołanie członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 98

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o budowę lokalu, o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności ,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczego-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenie Członków,
- 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
- 9) udzielanie pełnomocnictw,
- 10) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 11) podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

2. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 99

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych.

2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 100

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (Pełnomocnik Zarządu).

§ 101

1. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do kolegialnych decyzji, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Z posiedzeń Zarządu sporządza się pisemne protokoły.

§ 102

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.

§ 103

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 104

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczych na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej i usług wykonawstwa własnego, produkcji wyrobów oraz innych usług takich jak obrót materiałowy i towarowy.

3. 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.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej lub na inne cele.
5. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane lub jego pierwszej części. Każdy członek Spółdzielni ma prawo osobiście zapoznać się ze sprawozdaniem finansowym, jak również po uprzednim wypełnieniu wniosku otrzymać odpłatną kopię tego dokumentu.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
8. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez walne Zgromadzenie.
9. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
10. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
11. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,

- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 105

1. Spółdzielnia jest zobowiązana przynajmniej raz na trzy lata a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, jak również pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

2. Zarząd jest zobowiązany corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Członków przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 106

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty odrębny dla danej nieruchomości z odpisów obciążających koszty działalności.

3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

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

§ 107

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.

3. W dalszej kolejności straty bilansowe pokrywa się z funduszu określonego w § 106 ust 1, pkt 3) statutu.

§ 108

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz inne ustawy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 109

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń do lokali.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

SEKRETARZ WZCZ

PRZEWODNICZĄCY WZCZ