

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budostal”
w Krakowie

Tekst jednolity

Spis treści

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
DZIAŁ II - CZŁONKOWIE SPÓLDZIELNI.....	4
ROZDZIAŁ 1 - PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW.....	4
ROZDZIAŁ 2 - PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	6
ROZDZIAŁ 4 - USTANIE CZŁONKOSTWA.....	8
ROZDZIAŁ 5 - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	9
DZIAŁ III - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	10
ROZDZIAŁ 1 - SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	10
ROZDZIAŁ 2 - SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALUMIESZKALNEGO.....	14
ROZDZIAŁ 3 - PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	16
ROZDZIAŁ 4 - NAJEM LOKALI	18
PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU NA WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	18
DZIAŁ IV - ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW.....	18
ROZDZIAŁ 1 - BUDOWA LOKALI.....	18
ROZDZIAŁ 2 - ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	20
ROZDZIAŁ 3 - ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO.....	20
DZIAŁ V - PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	23
ROZDZIAŁ 1 - PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	23
ROZDZIAŁ 2 - PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU.....	24
DZIAŁ VI - UŻYWANIE LOKALI	25
ROZDZIAŁ 1 - UŻYWANIE LOKALI	25
ROZDZIAŁ 2 - ZASADY ROZLICZEŃ Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI	27
ROZDZIAŁ 3 - OPŁATY ZA KORZYSTANIE Z LOKALU	27
ROZDZIAŁ 4 - ZAMIANA.....	31
DZIAŁ VII - ORGANY SPÓLDZIELNI.....	31
ROZDZIAŁ 1 - POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	31
ROZDZIAŁ 2 - WALNE ZGROMADZENIE	32
ROZDZIAŁ 3 - RADA NADZORCZA.....	36
ROZDZIAŁ 4 - ZARZĄD.....	38
DZIAŁ VIII - GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.....	39
ROZDZIAŁ 1 - GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	39
ROZDZIAŁ 2 - LIKWIDACJA SPÓLDZIELNI.....	41

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budostal”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budostal”, zwana dalej Spółdzielnią, działa na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze;
 - 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2000r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
 - 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
 - 5) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na obszarze Polski.

§ 3

Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych.

§ 4

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej Członków oraz ich rodzin przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek.
 2. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
 5. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 6. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

§ 5

1. Dla realizacji swoich celów Spółdzielnia:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie Członków Spółdzielni;
 - 3) prowadzi działalność inwestycyjną;
 - 4) może prowadzić działalność gospodarczą (np. zakłady wykonawstwa własnego, remontowe, produkcji pomocniczej);
 - 5) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia Członków Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
 - 6) wdzierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;
 - 7) zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych;
 - 8) spółdzielnia ma prawo w ramach obowiązujących ustaw w nieograniczony sposób

- dysponować (tzn. nabywać, zbywać [sprzedawać], obciążać) nieruchomościami, gruntami, akcjami, obligacjami oraz innymi papierami wartościowymi i składnikami majątku Spółdzielni, które wybudowała lub nabyła z własnych środków;
- 9) współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona z tymi organizacjami tworzyć spółdzielnię osób prawnych, spółki cywilne i handlowe.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej jest Walne Zgromadzenie.

§ 6

1. Użyte w Statucie słowa „Spółdzielnia”, „Statut”, „Zarząd”, „Rada Nadzorcza”, „Walne Zgromadzenie”, „Członek”, oznaczają odpowiednio: Spółdzielnię Mieszkaniową „Budostal”, Statut, Zarząd, Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenie lub członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”.
2. Przez słowo „Ustawa” rozumie się ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Przez sformułowanie „lokal o innym przeznaczeniu” rozumie się lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.

DZIAŁ II - CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1 - Przyjmowanie w poczet Członków

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest Członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właściciel lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni.
5. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo Spółdzielni.
6. Postanowienie niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 8

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) upływu terminu jednego roku, liczonego od dnia:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego;
 - b) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie innych przyczyn określonych w Statucie lub Ustawie;
 - c) śmierci osoby – strony umowy o budowę lokalu – w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- jeżeli przed upływem w/w rocznego terminu, osoba bliska byłego Członka Spółdzielni złoży pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6 poniżej;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym, któremu z bliskich ma przypaść spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub dokonania wyboru tego Członka przez Spółdzielnię (w przypadkach braku wystąpienia do sądu w zakreślonym przez Spółdzielnię terminie) - jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym Członków Spółdzielni zgłosi więcej niż jedna osoba.

§ 9

1. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 10

1. Właściciele lokali w poczet Członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza.
2. Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet Członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 11

1. Przyjęcie w poczet Członków następuje na podstawie deklaracji podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej.
2. W imieniu osoby fizycznej o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mającej tej zdolności, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice) lub prawny (opiekun, kurator).
3. Deklaracja winna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego (jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę).

§ 12

1. Przyjęcie w poczet Członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

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

§ 14

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia właściciela lokalu w poczet Członków Rada Nadzorcza, obowiązana jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu, a w przypadku Zarządu jednoosobowego o treści uchwały Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania się.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet Członków, może w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej, a w przypadku Zarządu jednoosobowego do Walnego Zgromadzenia od odmownej uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie, o którym mowa w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty jego wniesienia, a Walne Zgromadzenie w sytuacji Zarządu jednoosobowego - na najbliższym posiedzeniu, licząc od daty wniesienia odwołania. O treści uchwały, podjętej w wyniku rozpatrzenia odwołania, zawiadamia się osobę zainteresowaną. Uchwała Rady Nadzorczej, a w przypadku Zarządu jednoosobowego, Walnego Zgromadzenia kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2 - Prawa i obowiązki Członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek Spółdzielni ma prawo :
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;

- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych;
- 3) żądać wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 4) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, 5) dochodzić swoich prawa w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej;
- 6) korzystać z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe;
- 7) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu;
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - c) o ustanowienie odrębnej własności do lokalu i przeniesienia jego własności.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz.U.z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
6. Statut, regulamin, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”, a także protokoły lustracji i sprawozdania finansowe udostępnione są na stronie internetowej SM ” Budostal ”.

§ 16

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) stosować się do postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, które go bezpośrednio dotyczą;
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu – także wkład budowlany w wymaganej wysokości;
 - 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię

- na budowę jego mieszkania;
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu;
 - 5) szanować majątek Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie;
 - 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
 - 7) powiadamiać pisemnie Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji;
 - 8) korzystać z pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym.
2. Prawa i obowiązki Członka Spółdzielni w zakresie udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, dokonania przeglądu lub zastępczego wykonania prac, a także przeniesienia się do lokalu zamiennego reguluje przepis § 71 Statutu.

§ 17 skreślony¹

§ 18 skreślony²

ROZDZIAŁ 4 - Ustanie członkostwa

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ust. 1 Ustawy.
3. Jeżeli Członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 20

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić do Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.

¹ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 12/2018 z dnia 05.03.2018 roku

² Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 12/2018 z dnia 05.03.2018 roku

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

§ 21

Skreślony³

§ 22

Skreślony⁴

§ 23

Skreślony⁵

§ 24

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

ROZDZIAŁ 5 - Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 25

Wnioski i skargi Członków, złożone w sprawach związanych ze stosunkiem członkostwa, powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

§ 26

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

§ 27

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka, w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Odpis uchwały, która w przypadku odmowy obligatoryjnie zawiera uzasadnienie, doręcza się zainteresowanemu Członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia, za pokwitowaniem lub listem poleconym. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 28

³ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 15/2018 z dnia 05.03.2018 roku

⁴ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 15/2018 z dnia 05.03.2018 roku

⁵ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 15/2018 z dnia 05.03.2018 roku

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

§ 29

1. Pisma, zawiadomienia, odpisy uchwał, o których mowa w § 25 – § 28, zwrócone uważa się za skutecznie doręczone w przypadku nie powiadomienia Spółdzielni przez Członka o zmianie adresu korespondencyjnego.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu

DZIAŁ III - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1 - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 30

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz Członka Spółdzielni albo Członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części

- przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) przewidywany czas oddania lokalu do użytkowania osobie Członkowi;
 - 5) inne postanowienia ustalone przez strony.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni w dniu wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego Statutu.
 6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
 8. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez Członka całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
 9. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 31

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. skreślony⁶
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 32a

⁶ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 19/2018 z dnia 05.03.2018 roku

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania Członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie i Ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji Członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie zamieszkać z osobą zmarłą w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 33a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 33 i § 33b Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w biurze oraz na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 33b Statutu;
 - 2) osoba, o której mowa w § 33 ust 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. 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.
5. 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu.
7. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego Członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
10. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 8, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 33b

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

ROZDZIAŁ 2 - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 34

1. Spółdzielcze własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym że Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem §7, §8 i §9 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. skreślony.
5. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
7. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, z wyjątkiem części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 35

1. Skreślony⁷
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskuteczności upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio).
4. Osobom, o których mowa w ust. 3, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 36

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 61 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 odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. Skreślone zdanie drugie.

§ 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to

⁷ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 25/2018 z dnia 05.03.2018 roku

związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 38

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

§ 39

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

ROZDZIAŁ 3 - Prawo odrębnej własności lokalu

§ 40

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 2, w wysokości odpowiadającej całości

kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa ust. 1.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w ust. 2 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
7. Szczegółowe uregulowania dotyczące rozwiązywania umów o budowę lokalu zawiera § 51 Statutu.

§ 41

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 40 ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 42

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 40 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie Członka, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 40 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 43

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

§ 44

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków niebędącego jej Członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej

własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy.

ROZDZIAŁ 4 - Najem lokali

§ 45

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

§ 46

1. Wynajęcie lokali o innym przeznaczeniu następuje według zasad komercyjnych tym najemcom, którzy zaoferują najwyższą stawkę czynszu.
2. skreślony⁸

ROZDZIAŁ 4 – Przekształcenie Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu

§ 46¹

skreślony⁹

DZIAŁ IV - ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

ROZDZIAŁ 1 - Budowa lokali

§ 47

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Końcowe rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 48

1. Rozliczanie inwestycji i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonywane jest w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji;
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji;
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych

⁸ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 33/2018 z dnia 05.03.2018 roku

⁹ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 34/2018 z dnia 05.03.2018 roku

- metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich);
- 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym;
 - 5) określenie składników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenie na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.);
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność);
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony do wglądu każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.
 3. Zasady, o których mowa w ust. 1 i 2 mają zastosowanie do rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

§ 49

1. Z Członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Przez „wybudowanie lokalu” należy rozumieć – z zastrzeżeniem postanowień § 42 ust. 2 Statutu – uzyskanie pozwolenia władz budowlanych na użytkowanie tego lokalu.

§ 50

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 49 ust. 2 Statutu oraz postanowienia określone w 40 ust. 2 Statutu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek Spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Przez uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, należy w szczególności rozumieć obowiązek spłacania przez członka Spółdzielni części kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji, wraz z oprocentowaniem.

§ 51

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał określonych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a mianowicie:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego;
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy;
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego

- albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego;
- 4) nie wyraża zgody na zmianę umowy (w formie aneksu), w sytuacji określonej w § 56 ust.2 Statutu.
 3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć Członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy, 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
 4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS;
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
 5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości Członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
 6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z Członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
 7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

ROZDZIAŁ 2 - Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 52

Zasady rozliczeń wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego reguluje § 33a Statutu.

§ 53

Skreślony¹⁰

§ 54

Skreślony¹¹

ROZDZIAŁ 3 - Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego

§ 55

¹⁰ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 35/2018 z dnia 05.03.2018 roku

¹¹ Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 35/2018 z dnia 05.03.2018 roku

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 49 i § 40 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, Członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 56

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

§ 57

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

§ 58

1. Wnoszenie przez Członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu budowlanego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego, Członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającej na jego lokal.
3. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego – określa Zarząd w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 48 Statutu.

§ 59

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Wartość rynkową mającego powstać lokalu pomniejsza się o wartość nie wykonanych w tym lokalu robót budowlanych.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład budowlany albo jego wniesioną część, w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 51 ust. 2 lub § 40 ust. 3 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład budowlany albo jego zwaloryzowaną wniesioną część, w terminie 30 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym

zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu.

§ 60

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, Członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest do:

1. wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 59 ust. 1 Statutu;
2. spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu;
3. pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być

- wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
 4. W razie zbycia lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie nie spłacone raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 62

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 63

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, Członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ V - PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

ROZDZIAŁ 1 - Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 64

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym Członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową o której mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy , 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.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w art.4. ust.1 ustawy,
 1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę , o której mowa w ust.1 , w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną , chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni,
2. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego , o której mowa w art.10 ust.1 pkt.3 i 5 oraz w art.11 ust.6 ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych , udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003r Nr 119 poz. 1115 z póź. zm.) w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną , chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r .Nr 251. poz. 2603. z późn. zm) lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu , na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Termin , o którym mowa w ust. 2 biegnie od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, o której mowa w art.42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 i ust.3 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni , na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 i ust.3 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 65

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 64 ust.1 Statutu, Członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustalenie odrębnej

własności lokalu w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia Członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 66

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób bliskich zamieszkałych razem z byłym Członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W takim przypadku nie stosuje się przepisu § 52 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2 - Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu

§ 67

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 ust. 1 ustawy.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003r Nr 119 poz. 1115 z późn. zm) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego, o której mowa w art.10 ust.1 pkt.3 i 5 oraz w art.11 ust.6 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz .2603, z późn. zm.) lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Termin, o którym mowa w ust.3, biegnie od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art.42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 i ust. 3 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu

umowy , o której mowa w ust.1 i ust.3 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę , o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 68

1. Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 Statutu, Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o wyodrębnienie własności lokalu.

DZIAŁ VI - UŻYWANIE LOKALI

ROZDZIAŁ 1 - Używanie lokali

§ 69

1. Tytuł prawny do lokalu upoważnia Członka Spółdzielni lub osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz ich domowników do zgodnego z przeznaczeniem używania lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, a także części wspólnych budynków.
2. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku oraz do utrzymania porządku w pomieszczeniach wspólnych budynku i jego otoczeniu.
2. Obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw urządzeń technicznych w budynku, a także napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wszelkie zmiany w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmiany konstrukcyjne, pionów kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania lub przewodów kominowych wymagają zgody Spółdzielni.

§ 71

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy,

Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733).

§ 72

Do ochrony praw Członka do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 73

1. Jeżeli Członek wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny Członek, Spółdzielnia lub właściciel lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.
2. Członek może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji współmałżonka lub innego współwłaściciela tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

ROZDZIAŁ 2 - Zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali

§ 74

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

§ 75

Nakłady, o których mowa w § 74, nie są zaliczane do wkładów mieszkaniowych czy budowlanych.

§ 76

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

§ 77

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

ROZDZIAŁ 3 - Opłaty za korzystanie z lokalu

§ 78

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty wywozu śmieci,
 - 4) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 5) koszty indywidualnego rozliczania mediów.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - 2) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 3) koszty centralnego ogrzewania,
 - 4) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) koszty wywozu nieczystości,
 - 6) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 7) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 8) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i dróg osiedlowych,
 - 9) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 10) koszty anteny zbiorczej,
 - 11) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 12) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
 - 13) koszty związane z ochroną Osiedla.
4. Koszty wymienione w ust.2 i 3 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust.3 pomniejsza się o przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.
5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o którym mowa w § 80 niniejszego Statutu, zalicza się koszty wymienione w ust.2 i 3 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w Regulaminie, o którym mowa w § 82 ust.2 Statutu.

§ 79

1. Do czasu wyodrębnienia własności jakiegokolwiek lokalu w nieruchomości Spółdzielni wysokość opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, do których Członkowie posiadają spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, ustalana jest na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów. Pożytki i inne

- przychody z lokali użytkowych własnych Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym Członków.
2. W przypadku wyodrębnienia własności co najmniej jednego lokalu w danej nieruchomości:
 - a) wysokość opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, do których Członkowie posiadają spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz dla Członków będących właścicielami ustalana jest na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów. Pożytki i inne przychody z lokali użytkowych własnych Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym Członków,
 - b) wysokość opłat za lokale mieszkalne i użytkowe dla właścicieli nie będących Członkami Spółdzielni ustala się na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji wraz z pełnymi kosztami Zarządu i kosztów dostawy mediów.

§ 80

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

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

§ 81

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w

- wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 82

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 81 ust. 1-3 i 5 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z uwzględnieniem zasad rozliczania określonych w § 78.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale oraz wysokości opłat z innych tytułów (np. reklam) określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jednostkami rozliczeniowymi są wielkości:
 - m² pu,
 - ilość osób,
 - jednostki urządzeń pomiarowych,
 - podzielniki kosztów,
 - lokal,
 - udziały.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art.5 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 83

1. Opłaty, o których mowa w § 81 ust. 1-3 i 5 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust 1-2 i 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2¹ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust.2 zdanie drugie stosuje się.
3. Osoby wymienione w ust.2 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat

- bezpośrednio na drodze sądowej, a członkowie Spółdzielni również w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby wymienione w ust.2 ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
 5. Od nie wpłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
 6. Za opłaty, o których mowa w ust.1 solidarnie z Członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi Członkami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 84

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
2. Z zastrzeżeniem ust.3 odszkodowanie, o którym mowa w ust.1, odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli Spółdzielnia poniosła straty w związku z zajęciem lokalu bez tytułu prawnego, może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego, pokrywającego straty.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
4. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, Spółdzielni przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem określonym w ust.2 a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, o ile osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4 - Zamiana

§ 85

1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo do zamiany zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych pomiędzy sobą względnie osobami dysponującymi lokalami poza zasobami Spółdzielni.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo do innego lokalu wymaga zgody Spółdzielni. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności] wymaga zachowania formy aktu notarialnego.
3. Zamiana lokali, do których przysługują Członkom lub osobom niebędącym członkami:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu,dokonywana jest w drodze aktu notarialnego.

DZIAŁ VII - ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1 - Postanowienia ogólne

§ 86

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd;
2. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko Członkowie Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
4. Osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub prawnych.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub Członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.5 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa wnioski w terminie 14-tu dni od podjęcia uchwały, najpóźniej jednak w terminie określonym w § 91 ust. 7, do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszonych w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
8. Członek Rady Nadzorczej nie może pobierać żadnego dodatkowego wynagrodzenia za wykonywanie zleceń na rzecz Spółdzielni poza wynagrodzeniem za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej określonym w § 101 Statutu.

§ 87

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej ilości kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym przez organ, który dokonał jego wyboru.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy równej liczbie głosów na kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe, Przewodniczący Zebrania zarządza ponowne głosowanie tajne, na tych kandydatów, którzy otrzymali jednakową liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

§ 88

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

ROZDZIAŁ 2 - Walne Zgromadzenie

§ 89

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 90

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 9) uchwalanie zmian Statutu, powołanie Komisji Statutowo - Regulaminowej;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie;
- 13) uchwalanie regulaminów:
 - a) Walnego Zgromadzenia;
 - b) Rady Nadzorczej;
- 14) odwoływanie członków Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium;
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni.

§ 91

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) co najmniej 1/10 Członków Spółdzielni;
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na

co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 92

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą” na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni tj. Rady Nadzorczej i Zarządu ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie może obradować i podejmować uchwały, jeżeli zostało prawidłowo zwołane w terminie i sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członków Zarządu w związku z nie udzieleniem im absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, odłożyć poszczególne sprawy do następnego, Zgromadzenia a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający okresu czterech tygodni. Walne Zgromadzenie może ustalić termin swojego posiedzenia, na którym rozpatrzy oznaczone przez siebie sprawy, przy zachowaniu sposobu i terminu zawiadomienia o czasie i porządku obrad określonego w § 92.

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 100 uprawnionych do głosowania.

5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów, z wyjątkiem:
 - 1) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia jej działalności – większością 3/4 głosów;
 - 2) zmiany Statutu, połączenia Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej – większością 2/3 głosów;
 - 3) udzielenia absolutorium członkom Zarządu – bezwzględną większością głosów – obecnych w momencie głosowania.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem:
 - 1) udzielenia absolutorium Członkom Zarządu;
 - 2) głosowania nad odwołaniem Członków Zarządu wobec nie udzielenia im absolutorium,
 - 3) wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej.
7. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 94

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków i wszystkie organy Spółdzielni.
 - 1a. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nie ważna.
 - 1b. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
3. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Właściciel lokalu nie będący Członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia tego. Dla członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego nieprawidłowego zwołania, termin ten biegnie od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub Statutu wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 tygodni biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w § 27 i § 28 Statutu.

§ 95

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu, członkowie Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni oraz osoby wymienione w art. 57 Prawa Spółdzielczego nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
- 3a. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie dwóch tygodni protokół, który podpisują wszyscy członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać i dokonywać z nich odpisu członkowie Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Naczelnej Rady Spółdzielczej, lustratorzy Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3 - Rada Nadzorcza

§ 97

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Rada może powołać rzeczoznawców. Członkowie Rady mogą być obecni na posiedzeniach Zarządu.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 98

1. Członkowie Rady Nadzorczej w liczbie od 5 do 7, są wybierani przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i biegnie od dnia następnego po wyborze Członków Rady Nadzorczej następnej kadencji do dnia wyboru członków Rady Nadzorczej następnej kadencji, dokonanego przez Walne Zgromadzenie, na którym przyjmowane jest sprawozdanie finansowe.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej w Spółdzielni.

§ 99

1. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa przed upływem kadencji w przypadkach:
 - 1) zrzeczenia się mandatu;
 - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów;
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji zgodnie z ust.1 , na jego miejsce do końca trwania danej kadencji , wstępuje osoba która uzyskała kolejno najwyższą ilość głosów w trakcie wyborów . W przypadku braku takiego kandydata wyboru uzupełniającego dokonuje Walne Zgromadzenie.
3. Członek Rady Nadzorczej w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 3, nie może być ponownie wybranym w tej samej kadencji.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej może być pełniony nie dłużej niż dwie kolejne kadencje.

§ 100

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, w tym również rocznych planów rzeczowo – finansowych;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie sprawozdań finansowych i sprawozdań kwartalnych;

- b) powoływanie biegłego rewidenta, jeżeli roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu;
 - c) dokonywanie kwartalnych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków;
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
 - 4) udzielanie każdorazowo zgody na zaciąganie zobowiązań pieniężnych przez Zarząd powyżej kwoty ustalonej przez Radę;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich;
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Prezesa Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa Zarządu;
 - 11) zwołanie Walnego Zgromadzenia, gdy nie dokona tego Zarząd;
 - 12) uchwalanie regulaminów, a w szczególności regulaminów:
 - a) zarządu;
 - b) przeprowadzania przetargów;
 - c) rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
 - d) komisji powołanych przez Radę Nadzorczą;
 - e) przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań;
 - f) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych;
 - g) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali;
 - 13) nadzór nad wykonaniem zadań polustracyjnych;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności spółdzielni, jak również oddania części majątku Spółdzielni w administrację powierniczą;
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczeń, wykreśleń członków Spółdzielni lub o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 16) dokonywanie czynności wynikających ze stosunku członkostwa w przypadku Zarządu jednoosobowego;
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
 - 18) rozkładanie na raty zaległości z tytułu opłat, umarzanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat, odstępowanie od naliczenia odsetek od nieterminowego uiszczania opłat.

§ 101

1. Dla usprawnienia swej pracy Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium i Komisje. W pracach tych komisji mogą, za zgodą Rady, uczestniczyć członkowie Spółdzielni nie będący członkami Zarządu ani pracownikami Spółdzielni.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady, koordynowanie jej działalności oraz działalności poszczególnych komisji Rady.
3. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4, otrzymują za udział w

posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń Rady w danym miesiącu, w wysokości 6% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości w wysokości 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę a zastępcy przewodniczącego Rady, członkowie Komisji Rewizyjnej i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości w wysokości 9% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 102

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin.

ROZDZIAŁ 4 - Zarząd

§ 103

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd jest jednoosobowy wybierany przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia podpisanego przez dwóch członków Rady. O przyczynach odwołania Rada Nadzorcza informuje najbliższe Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, jeżeli nie udzieliło im absolutorium. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy
5. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu, Radzie Nadzorczej.

§ 104

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1)skreślony; ¹²
 - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia ;
 - 3) zgłaszanie do Krajowego Rejestru Sądowego wymaganych zmian i uzupełnień danych;
 - 4) prowadzenie rejestru Członków i rejestru umów o budowę lokali;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie ;
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych w tym planu rzeczowo – finansowego wydatków w danym roku, a także projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 7) udzielanie pełnomocnictw;
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej;
 - 9) ustalanie wysokości: wkładów, zaliczek na wkład budowlany i rat kredytu oraz terminów wpłat;
 - 10) zawieranie umów na dostawy, roboty, usługi na podstawie planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 11) sporządzanie analiz ekonomicznych i kwartalnych sprawozdań;

¹² Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 47/2018 z dnia 05.03.2018 roku

- 12) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat.
 - 13) wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach użytkowych, jednakże pod warunkiem uzyskania w referendum przez zainteresowaną osobę 50% + 1 głosów „za” z ogólnej liczby lokali w budynku, w którym planowana jest sprzedaż alkoholu, przy czym prawo do głosu przysługuje tylko osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu, a na jeden lokal przypada tylko jeden głos.
2. Zarząd działa na podstawie obowiązujących ustaw, Statutu, właściwych regulaminów, uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej - podjętych w granicach ich ustawowych i statutowych kompetencji. Przy podejmowaniu decyzji Zarząd bierze pod uwagę opinię organów Spółdzielni.

§ 105

1. Zarząd może udzielić określonej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
3. Pełnomocnikiem może być jedynie pracownik Spółdzielni, za wyjątkiem reprezentowania Spółdzielni w postępowaniach sądowych, w których pełnomocnikiem może być również radca prawny lub adwokat nie będący pracownikiem Spółdzielni.

§ 106

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu i jeden pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia woli skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie Prezesowi albo pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 107

Tryb zwoływania posiedzeń i obradowania oraz warunki podejmowania uchwał, określa regulamin Zarządu.

DZIAŁ VIII - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1 - Gospodarka Spółdzielni

§ 108

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać,

oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 109

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.;
 - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy jako fundusz celowy.
3. Inne fundusze celowe są tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt.3 oraz w ust.2 i ust.3, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 110

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą i osiągać dochody, które, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, stanowią nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 111

1. Niedobór bilansowy z działalności statutowej pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z innych funduszy Spółdzielni, w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego;
 - 2) z funduszu remontowego.
2. Na inne cele, niż pokrycie niedoboru bilansowego, może być przeznaczona jedynie taka część funduszu zasobowego, która przewyższa wysokość wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Zyski bilansowe, uzyskane z działalności innej niż statutowa, przeznacza się na działalność statutową.
4. Starty bilansowe z działalności gospodarczej innej niż statutowa pokrywa się poprzez odniesienie w koszty działalności statutowej.

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie księgowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Na koniec roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 113

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 114

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 przed terminem Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ II - Likwidacja Spółdzielni

§ 115

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji na skutek zgodnych uchwał Walnego Zgromadzenia zapadających większością 3/4 głosów po dwóch kolejno po sobie następujących zebraniach, w odstępie co najmniej 3 tygodni.
2. Spółdzielnia, postawiona w stan likwidacji, przed upływem 1 roku od dnia podjęcia drugiej uchwały Walnego Zgromadzenia o likwidacji może przywrócić swoją działalność na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością 3/4 głosów.

§ 116

1. Roszczenia byłych członków Spółdzielni do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym.
2. Udział byłego Członka w majątku Spółdzielni uzależniony jest od:
 - 1) wartości majątku,
 - 2) okresu, jaki upłynął od wygaśnięcia członkostwa do daty likwidacji Spółdzielni – za każdy rok, jaki upłynął, odlicza się 10% należnego danej osobie udziału.
3. Roszczenia określone w ust.1 i ust.2 nie przysługują byłemu Członkowi lub jego

następcy prawnemu, o ile ustanie członkostwa nastąpiło na skutek wykluczenia.

4. Udział w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek likwidacji Spółdzielni jest zależny od:

- 1) wartości majątku,
- 2) długości okresu członkostwa.

Niniejszy tekst Statutu został zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 52 /2018 z dnia 05.03.2018 roku.