

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 6/2018 WZCz
MSM „Budowlani”
z dnia 21.06.2018r.**

**STATUT
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
W WAŁBRZYCHU**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani w Wałbrzychu, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wałbrzych, ul. Poselska Nr 21.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Wałbrzych.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
 - 1) ustanowienie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanowienie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
 - 4) wynajmowanie lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 3a. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem bądź właścicielami tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną z realizacją celu działania Spółdzielni, o których mowa w ust.1 poprzez:
 - 1) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
 - 2) działalność handlową i usługową,
 - 3) nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 4) wdzierżawianie lub zbywanie terenów,
 - 5) wdzierżawianie urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 6) tworzenie lub przystępowanie do innych organizacji gospodarczych,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

§ 3a.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

II. Członkowie**§ 4.**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust.9 usm.
2. 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 3.1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 5.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.2.1. z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 2.1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

- 2.2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.2.1. i pozostają członkami Spółdzielni.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust.1 i 2 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
4. W przypadkach określonych w ust.1,2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności określonych w ust.1 i 2.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1,2 i 3.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia właściciela na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) dane kontaktowe.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od dnia zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.12 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 7. /uchylony/

§ 7 a.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) dane kontaktowe;
 - 6) zmiany danych określonych w punktach 1- 5);
 - 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 8) datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 1a) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika;
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,

- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu;
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków;
 - 13) prawo otrzymywania kopii lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo zawarcia umowy:
 - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) uchylony
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13) ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.

§ 9.

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 3) uchylony
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu;
- 6) terminowo spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na realizację inwestycji, w wysokości określonej umową z kredytodawcą oraz inne należności ustalone przez upoważnione organy Spółdzielni;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 9) uchylony
- 10) wypełniać inne obowiązki wynikające w wewnętrznych regulaminów Spółdzielni;
- 11) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 12) uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku oczekiwania na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu i w innych zobowiązanych Spółdzielniach związanych z budową;
- 13) ponieść wszystkie koszty związane z przeniesieniem prawa własności lokalu a w szczególności:
 - a/ spłatę wszelkich długów związanych z tym lokalem oraz wpłaty wszystkich zobowiązań wskazanych przepisami Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b/ koszty wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego /określenie rynkowej wartości lokalu/,
 - c/ koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - d/ opłaty skarbowe, opłaty kancelaryjne oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych,
 - e/ koszty założenia księgi wieczystej lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 14) uchylony
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu /przydziale/,
- 17) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 18) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 19) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa wymaga dodatkowych opinii i ustaleń – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, Uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest, w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. 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.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Członek Spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej.

Odwołania członków od decyzji Zarządu ustanawiającej indywidualny wymiar opłat, o których mowa w art. 4. ust. 1, 2, 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozpatrywane są przez Radę Nadzorczą, jako organ drugiej instancji w trybie wskazanym w ust. 3 niniejszego paragrafu.

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

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego uprawnia członka do wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

V. Wnoszenie wkładów mieszkaniowych.

§ 11.

Uchylony.

§ 12.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba wyżej wskazana jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych statucie i w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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 wyżej wskazana jest obowiązana do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Tryb rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 12 a.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenia w trybie § 34a Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 12d oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 12e oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 12 b.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię umowy o budowę danego lokalu.

§ 12 c.

Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 21 ust. 6 i 7 Statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 12 d.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 Statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 25 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 12 e.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu 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.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu 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 nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.2 pkt.1) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 12 f.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty 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.

VI. Spółdzielcze prawo do lokalu

§ 13.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka i osoby objęte przydziałem lub umową.
2. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może uzyskać :
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
 - c) uchylony
3. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie prawa do lokalu.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 14.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

§ 15.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego używanego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

A. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 16.

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie jest zbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Umowa spółdzielczego prawa lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem, przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 17.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto umowa 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 stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 18.

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba uprawniona, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługuje roszczenie o zawarcie umowy.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 19.

1. Uchylony.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. 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.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 19 a.

Uchylony.

§ 19 b.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 20.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

C. Odrębna własność lokalu

§ 20 a.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1/ zobowiązanie wyżej wskazanej osoby 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 ustalenia kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz powierzchni do niego przynależnych,
 - 5/ określenie warunków umowy.
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa ta jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 20 b.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust.1 usm, 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.
Na żądanie wyżej wskazanej osoby Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez Osobę, o której mowa w art.18 ust.1 usm, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 20 c.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze do lokalu użytkowego lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą umowę przeniesienia prawa własności lokalu po spełnieniu przez członka lub osobę wszystkich wymogów, wskazanych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Roszczenie w zakresie przeniesienia własności lokalu przysługuje osobom uprawnionym po uprawomocnieniu się uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z dyspozycją art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 20 d.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne na zasadach określonych w regulaminie wynajmu członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i opłat, termin najmu określa umowa zawarta z najemcą przez Spółdzielnię.
Umowa pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym oraz prawnym lokale użytkowe.
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców wynikających z art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / Dz.U. z 2002 r. Nr 71, poz. 733 z póź. zm./.

VII. Zasiedlenie i zamiana lokali mieszkalnych

§ 21.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 34a Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia, do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu wywiesza się na tablicach ogłoszeń w budynku Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
5. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa § 34c Statutu.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 25 Statutu.

§ 22.

1. Lokal powinien być zasiedlony w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka.
W uzasadnionych wypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd.
2. W zawiadomieniu o postawieniu lokalu do dyspozycji członka powinna być podana data, o której mowa w pkt. 1 .

§ 23.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie zamiany cywilnej.
3. Zamiana cywilna dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

VIII. Używanie i opłaty za używanie lokali mieszkalnych

§ 24.

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Spółdzielni i uzyskanego pozwolenia zgodnie z właściwymi przepisami Prawa budowlanego.

§ 25.

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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności spółdzielni.
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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. 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 budynku.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o te części kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.

§ 26.

1. Opłaty, o których mowa w § 25, powinny być uiszczane za dany miesiąc do ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia osobom, o którym mowa w § 25 ust.1-4 przydzielonego lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 25, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 5a. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
6. Za opłaty, o których mowa w § 25, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat dostarczane są poprzez ich umieszczenie w skrzynkach pocztowych każdego lokatora.

§ 26 a.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadstandardowe wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego lokal z członkiem obejmującym tenże lokal.

§ 26 b.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

IX. Ustanie członkostwa

§ 27.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 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) rozwiązania umowy o budowę i ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24 ze znacznikiem 1 ust.1 i art.26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 28.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej, jeżeli posiada prawo odrębnej własności lokalu.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 29.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka będącego właścicielem;
- 2/ śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3/ likwidacji Spółdzielni.

§ 30.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni 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.

§ 31.

Uchylony.

§ 31 a.

Uchylony.

§ 32.

Uchylony.

X. Skutki ustania członkostwa**A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu****§ 33.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m. za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
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.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn wymienionych w ust.1-4 Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 33a.

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art.16 ze znacznikiem 1. u.s.m.,
2. osoba, o której mowa w art.15 ust.2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 34.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego lub przypadkach, o którym mowa w § 33, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1-3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności 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 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 u.s.m.

§ 34a.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 u.s.m.

§ 34b.

Uchylony.

§ 34c.

1. Uchylony.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Obwieszczenie o przetargu Spółdzielnia umieszcza w prasie lokalnej oraz w swojej siedzibie.

3. Obwieszczenie o przetargu winno zawierać:
 - a) dane dotyczące lokalu wraz z informacją o tytule prawnym uzyskanym w wyniku przetargu;
 - b) wysokość ceny wywoławczej;
 - c) wysokość wadium i sposób oraz termin jego wpłaty;
 - d) określenie miejsca i daty przeprowadzenia przetargu;
 - e) zastrzeżenie o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny;
 - f) informację o możliwości obejrzenia lokalu.
4. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium.
 - a) wysokość wadium każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni;
 - b) wpłacone wadium w przypadku wygrania przetargu, zalicza się oferentowi na poczet należnej kwoty uzyskanej w przetargu;
 - c) osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostaje zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu;
 - d) wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent który uzyskał w wyniku przetargu pierwszeństwo nabycia tytułu prawnego do lokalu, nie dopełnił formalności związanych z jego uzyskaniem.
5. Ceną wywoławczą w przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności jest wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
6. Pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności uzyskuje osoba, która zaoferuje najwyższą wartość lokalu.
7. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego – licytacji przez powołaną przez Zarząd Komisję przetargową z udziałem głównego księgowego. W przetargu może uczestniczyć członek Rady Nadzorczej.
8. Przetarg ustny – licytację przeprowadza się w sposób następujący:
 - a) po wywołaniu przetargu, prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych dane dotyczące przedmiotu przetargu,
 - b) przetarg uważa się za niedoszły do skutku w pierwszym terminie, o ile żaden z oferentów nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej,
 - c) postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,5% ceny wywoławczej z zaokrągleniem jej wzwyż do pełnych złotych,
 - d) cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą,
 - e) prowadzący przetarg uprzedza uczestników, iż po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę cenę, zamyka przetarg, udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę, tj. najwyższą wartość lokalu i ogłasza jego imię i nazwisko.
9. Z przebiegu przetargu Komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
 - imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
 - wysokość cen wywoławczych,
 - najwyższą cenę zaoferowaną za przedmiot przetargu,
 - imię i nazwisko osoby wygrywającej przetarg,
 - wnioski i oświadczenia osób obecnych na przetargu,
 - podpisy osób prowadzących przetarg i wygrywającego przetarg lub wzmiankę o przyczynie braku podpisu.
10. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu.
11. Osoby przystępujące do przetargu mają prawo i obowiązek zapoznania się z treścią § 34 c niniejszego Statutu.
12. W przetargu uczestniczą tylko osoby, które wpłaciły wadium pod rygorem unieważnienia przetargu.

Wyjątek stanowią małżonek i pełnomocnicy zainteresowanych, posiadających właściwe umocowanie notarialne.

13. Osoba, która w wyniku przetargu uzyskała pierwszeństwo ustanowienia na jej rzecz prawo odrębnej własności, obowiązana jest wpłacić w terminie 30 dni od dnia, w którym przeprowadzono przetarg wylicytowaną kwotę stanowiącą najwyższą wartość lokalu.
W przypadkach uzasadnionych, Zarząd może na wniosek osoby, która wygrała przetarg, przedłużyć termin wpłacenia kwoty, o której mowa w ust.5, jednak nie dłużej niż do 60 dni od daty przeprowadzenia przetargu.
14. Po spełnieniu warunku, o którym mowa w ust.13, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć z osobą, która wygrała przetarg umowę przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego, w terminie jednego miesiąca od dnia dokonania wpłaty.
Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu.
15. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu przeprowadzonego z uwagi na brak chętnych, cena wywoławcza ustalona w sposób określony w ust.5, może zostać obniżona każdorazowo o 5% przy kolejnych przetargach.
Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 20% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
16. Przetarg uważa się za niedoszły do skutku, o ile nikt nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej.
17. Uznaje się za skuteczny przetarg, do którego przystąpił tylko jeden uczestnik i zaoferował cenę wyższą od wywoławczej.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 35.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 36.

1. W razie śmierci członka, jeżeli 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 zbyciu własnościowego prawa do lokalu.
W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.
3. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienia ust. 1-2 stosuje się odpowiednio.

XI. Przekształcanie tytułów prawnych lokali.

§ 37.

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

§ 38.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.

3. Nie wymienione w ust.2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu / np. ustalenie rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp./ obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczenia kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.

§ 38 a.

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 jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 25 Statutu.

§ 38 b.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 38a, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z 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 tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 38 c.

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności:

1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 25 Statutu.

§ 38 d.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 38c Statutu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

XII. Organy Spółdzielni

§ 39.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie;
 - 2/ Rada Nadzorcza;
 - 3/ Zarząd;
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy uwzględnia się tylko ważnie oddane głosy za i przeciw.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają dalsze przepisy Statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 40.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo 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. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko, serię i numer dowodu osobistego pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, imię i nazwisko, serię i numer dowodu osobistego wraz z adresem lokalu w Spółdzielni osoby udzielającej pełnomocnictwa i jej czytelny podpis oraz zakres udzielonego pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów. 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. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 41.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie sposobu zagospodarowania wyniku finansowego Spółdzielni;
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 8/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w I instancji;
- 10/ uchwalanie zmian statutu;
- 11/ uchwalanie regulaminów, które przewiduje statut;
- 12/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 14/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.

§ 42.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej $\frac{1}{10}$, nie mniej niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadku wskazanym w ust. 2. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w ust. 2. i w terminie wskazanym w ust. 4. zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 43.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania :
 - członkowie spółdzielni
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i 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 dokumentami.
3. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków wywiesza się na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynku, w którym zamieszkują członkowie Spółdzielni oraz doręcza członkom poprzez umieszczenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych każdego członka.

§ 44.

1. 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynku Spółdzielni.

§ 45.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 42. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność ich rozpatrywania.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni
 - b/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
 - c/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni
 - d/ 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni
 - e/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu.
4. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

§ 46.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 2 osób.
Do zadań Komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych- członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną wolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wyborczą w składzie 2 osób.
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości /komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej/.
 - 3) Komisję Wnioskową w składzie 2 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 4) inne Komisje w miarę potrzeb.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
9. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
11. Członkom Rady nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
12. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania
 - b) głosowania bez dyskusji
 - c) zakończenia dyskusji
 - d) zamknięcia listy mówców
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków rady Nadzorczej
 - f) zarządzenia przerwy
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
17. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący Walnego zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
19. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
20. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
21. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 47.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będącymi członkami spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni liczy od 3-5 członków.
3. W skład Rady Nadzorczej 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 Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez kolejne 2 kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz osoby zgłaszającej.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej
 Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.8.

10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Członowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska osób, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą
 - karta wyborcza jest przekreślona
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w organie
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się ponownie wybory spośród tych kandydatów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady wskazanych w Statucie Spółdzielni.
19. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości członkom w trybie § 35 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady.
20. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
21. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym przypadku nie stosuje się § 43 Statutu.

§ 48.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Zebrania i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
4. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 48 a.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 43 ust. 1 i 2 statutu dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 48 b.

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad
- 2/ uchylony
- 3/ gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 49.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchylony.
3. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nie istnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
4. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. 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.
6. Uchylony.
7. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
8. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zgromadzenia.
9. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
10. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 50.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni,
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia członków na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna.
Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 51.

1. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany uchwałą Walnego Zgromadzenia, podjętą większością $\frac{2}{3}$ głosów członków uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.

§ 52.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b/ dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 - 2/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu;
 - 3/ wybór i odwoływanie członków Zarządu;
 - 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 5/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych a także sprawozdań z własnej działalności;
 - 7/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni;
 - 8/ uchwalanie regulaminu pracy Zarządu;
 - 9/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady, przez nią upoważnionych,
 - 10/ uchwalanie regulaminu użytkowania lokali Spółdzielczych oraz porządku domowego i zasad współżycia lokatorów;
 - 11/ uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale;
 - 12/ uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni;
 - 13/ uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni;
 - 14/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;
 - 15/ zwoływanie obrad Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie;
 - 16/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawiania członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków;
 - 17/ uchylony;
 - 18/ uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań;
 - 19/ uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych;
 - 20/ uchwalanie regulaminu przeprowadzania przetargów na uzyskanie pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 21/ uchylony;
 - 22/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
 - 23/ uchylony;
 - 24/ uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 25/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich danych dotyczących działalności Spółdzielni.

§ 53.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek $\frac{1}{3}$ członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy wybranego składu Rady określonego Statutem.

§ 54.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i wykonywanie innych czynności zleconych przez Radę.

§ 55.

Uchylony.

§ 56.

Szczegółowe zasady działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 57.

1. Zarząd składa się z 2 - 3 członków, w tym Prezesa, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Skład funkcyjny Zarządu, w zależności od potrzeb Spółdzielni, może być w każdym czasie zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 58.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;
 - 2/ sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni;
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6/ zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 7/ udzielanie pełnomocnictw;
 - 8/ współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 9/ zawieranie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali w tym o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 10/ coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 59.

1. Zarząd pracuje kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Regulamin pracy Zarządu określa podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 60.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni składają swoje podpisy.

§ 61.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictw określonych w pkt. 1 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 62.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 63.

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

§ 63 a.

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

XIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 64.

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

§ 65.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze zasadnicze:
 - 1/ fundusz udziałowy
 - 2/ fundusz zasobowy.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1/ fundusz wkładów mieszkaniowych
 - 2/ fundusz wkładów budowlanych
 - 3/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 66.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 68c Statutu.

§ 67.

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 68.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości roku następnego. Zasad ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

§ 68a.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.

W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 68b.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków- budynek.
- 2/określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów / $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/,
- 3/różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali / lokale mieszkalne, lokale użytkowe/,
- 4/zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 68c.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczenia kosztów ciepła,
- fizyczną jednostkę rozliczenia kosztów stałych i zmiennych,
- okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej / rok, kwartał, miesiąc/
- stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła, terminu ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoborów.

§ 69.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości.
Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 70.

Roczne sprawozdania Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w biurze Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

XIV. Przepisy końcowe**§ 71.**

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 72.

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze”, „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz przepisy innych ustaw.

§ 73.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany do Statutu i tekst jednolity Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.