



STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W BUSKU-ZDROJU

/tekst ujednolicony/

Busko-Zdrój 2018 r.

Spis treści

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE	2
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	3
DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
Rozdział I. Powstanie członkostwa	4
Rozdział II. Wpisowe i udziały	6
Rozdział III. Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział IV. Ustanie członkostwa	8
Rozdział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	11
Rozdział I. Walne Zgromadzenie.....	12
Rozdział II. Rada Nadzorcza.....	20
Rozdział III. Zarząd.....	24
DZIAŁ V. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.....	26
Rozdział I. Postanowienia ogólne.....	26
Rozdział II. Budowa lokali.....	26
Rozdział III. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni.....	29
A. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa	29
B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	30
Rozdział IV. Zamiana lokali.....	30
Rozdział V. Wynajmem lokali.....	31
DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	31
Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	31
A. Powstanie i wygaśnięcie prawa.....	31
B. Wkład mieszkaniowy.....	34
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	35
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	36
Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	38
Rozdział III. Prawo odrębnej własności lokalu.....	40
A. Umowa o budowę lokalu	40
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	42
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	43
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.....	44
DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	44
Rozdział I. Postanowienia ogólne.....	44
Rozdział II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ..	47
Rozdział III. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	50
Rozdział IV. Zasady korzystania z lokali	53
Postanowienia końcowe	54

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku – Zdroju.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku – Zdroju działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018r. poz. 845),
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1560 ze zm.),
 - 3) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**spółdzielni**” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Busku-Zdroju;
- 2) „**statucie**” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju;
- 3) „**Zarządzie**” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju;
- 4) „**Radzie**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju;
- 5) „**członku**” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju;
- 6) „**ustawie**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018r. poz. 845).

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Busko - Zdrój.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 4

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich Członków prowadzi działalność gospodarczą.

§ 5

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 6

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków i ich rodzin, przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 7

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz Członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków,
 - 6) zarządzanie na podstawie umowy nieruchomością nie stanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem/ tej nieruchomości.
2. W celu realizacji przedmiotu swej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Członków Spółdzielni,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami lub współwłaścicielami tych nieruchomości,
 - 3) nabywać potrzebne tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe,
 - 5) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji celu określonego w § 6 statutu,
 - 6) wydzierżawiać Członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność, lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 7) prowadzić wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 8) zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych Spółdzielni,
 - 9) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 10) prowadzić działalność usługową, produkcyjną, wykonawstwa własnego, na zewnątrz poza zasobami spółdzielczymi.

3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 6.

DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział I. Powstanie członkostwa

§ 8

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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",
 - 5) będąca założycielem spółdzielni.
3. 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.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. 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 terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy,

jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.
Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu 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.
9. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do wystąpienia przez kilku współuprawnionych do sądu, wyboru członka dokonuje Spółdzielnia kierując się w pierwszej kolejności kryterium wielkości przysługującego uprawnionemu udziału, a w przypadku kilku osób posiadających udział tej samej wielkości, rozstrzyga w ten sposób, że członkiem spółdzielni zostaje osoba, która zajmuje lokal i/lub dokonuje opłat związanych z jego utrzymaniem. W przypadku niemożności wyboru członka spośród osób współuprawnionych w oparciu o kryteria poprzedzające, Spółdzielnia dokonuje wyboru członka w drodze losowania.

§ 9

Warunkiem przyjęcia na Członka osoby, o której mowa w § 8 ust. 6 Statutu, jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, oraz stwierdzenie, o jakiego rodzaju lokal się ubiega /mieszkalny, użytkowy, garaż/.

§ 10

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji. O przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

3. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały – wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania prawa do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział II. Wpisowe i udziały

§ 11

1. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 12

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia powinna zwrócić udziały byłemu Członkowi lub osobie przez niego wskazanej, w ciągu 2-m-cy od daty ustania członkostwa.

Rozdział III. Prawa i obowiązki członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - 6) otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 7) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,

- 8) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 9) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - 10) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 11) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2 ustawy.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.(t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 922 ze zmianami) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2018r. poz. 419), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 6. W celu realizacji praw członka do uzyskania dostępu do dokumentów oraz umożliwienia ich przygotowania, członek powinien uzgodnić termin do udostępnienia zwracając się do Zarządu Spółdzielni z pisemną prośbą, co najmniej na 14 dni przed uzgodnionym terminem.
 7. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 6, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 14

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,

- 7) utrzymywać lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
- 12) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, jak również zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań lub wymiany tych urządzeń,
- 16) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

Rozdział IV. Ustanie członkostwa

§ 15

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 lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.
2. 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.
3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
5. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w innych przypadkach przewidzianych ustawą.

§ 16

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1- miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Za zgodą stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

§ 17

UCHYLONY

§ 18

UCHYLONY

§ 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 20

UCHYLONY

Rozdział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 21

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem, Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć Członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 22

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członka jego prawa na drodze sądowej.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 23

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom poprzez umieszczenie ich w należącej do członka skrzynce pocztowej, a w przypadku podania adresu do korespondencji na adres przez nich podany. Jeżeli pismo skierowane jest do ogółu członków, również poprzez wywieszenie go na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz poprzez publikację treści pisma na stronie internetowej Spółdzielni. Pismo wysłane listem poleconym zwrócone na skutek odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 24

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 25

1. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
2. W skład organów Spółdzielni, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 26

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 27

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, a także informacji

dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.

Rozdział I. Walne Zgromadzenie

§ 28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć 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.
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 10) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 30

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 31

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
3. Warunkiem zgłoszenia kandydata do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego jest załączenie jego pisemnej zgody na kandydowanie oraz poparcie jego kandydatury wyrażone w sposób pisemny przez co najmniej 50 członków.
4. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40% liczby członków Rady Nadzorczej a brak jest kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów na ostatnim Walnym Zgromadzeniu, a nie zostali członkami Rady Nadzorczej.
7. Walne Zgromadzenie powinno zostać zwołane w ciągu 6 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w ust. 6.

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, dostarcza się członkom Spółdzielni poprzez umieszczenie go w należącej do członka skrzynce pocztowej, a w przypadku podania adresu do korespondencji na adres przez nich podany. Zawiadomienie należy wywiesić na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz opublikować na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, w przypadku, gdy zostało poddane badaniu oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 34

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 33, co najmniej na 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 35

1. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy przypisani do danej części uczestniczą w tym zebraniu z prawem zabierania głosu i głosowania.
2. Osoby nie będące członkami, a przyporządkowane do danej części Walnego Zgromadzenia ze względu na położenie lokalu, którym dysponują na zasadzie prawa odrębnej własności, mogą uczestniczyć w zebraniu bez prawa głosu.

§ 36

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, członkowi Spółdzielni lub jego pełnomocnikowi.
3. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 33 i § 34 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 38

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 39

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Do zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami.
3. Do sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
4. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 40

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - 1) mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 osób,
 - 2) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób,
 - 3) wyborczą, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad),
 - 4) statutową, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad).
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków.
3. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 42

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 33 lub § 34 statutu,
- 2) ustalenie na podstawie list obecności stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, liczby członków wg rejestru członków oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy – legitymują się odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi ich uprawnienia,
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
- 4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 43

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części poprawek zgłoszonych do projektów uchwał,
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 44

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 31 ust. 3 oraz § 55 ust. 1-4 statutu,
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 45

Do zadań komisji statutowej należy:

- 1) zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części uwag do przedstawionego przez zarząd projektu statutu,
- 2) przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 46

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 47

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Szczegółowy tryb obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części określa regulamin zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

§ 48

1. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
2. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 49

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/3 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, otemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 50

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 10 lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 51

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których wymagana jest większość kwalifikowana, a mianowicie:
 - 1) większością 3/4 obecnych na zebraniu głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większością 2/3 obecnych na zebraniu głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
4. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie Zarządu z udziałem wszystkich przewodniczących części Walnego Zgromadzenia lub w przypadku nieobecności ich zastępców, w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w celu stwierdzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
5. O czasie, miejscu i celu zebrania przewodniczących lub ich zastępców wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
6. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania.
7. Wyboru przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród przewodniczących lub ich zastępców poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
8. Wybranim przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów, o czym decyduje prezes Zarządu.
9. Z posiedzenia Zarządu z udziałem wszystkich przewodniczących części walnego Zgromadzenia lub ich zastępców sporządzony zostaje protokół dokumentujący przeprowadzone czynności.
Protokół po przeczytaniu podpisują wszyscy przewodniczący lub ich zastępcy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały podpisują wszyscy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia lub ich zastępcy.
11. O przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwałach Zarząd informuje poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.

§ 52

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w Art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

Rozdział II. Rada Nadzorcza

§ 53

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępca przewodniczącego Rady, sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący komisji rewizyjnej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego

ryczałtu, w wysokości 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 54

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kandydat do Rady Nadzorczej, który uzyskał największą liczbę głosów na ostatnim Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano wyborów do Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.
3. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na części, zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 31 statutu.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 32 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
6. Wybór członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdzają przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia lub ich zastępcy w przypadku nieobecności przewodniczących na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Tryb postępowania stwierdzającego wybór członków Rady Nadzorczej określa § 51 niniejszego statutu.
8. Z zebrania sporządza się protokół, który zawiera:
 - 1) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
 - 2) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 3) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję,
 - 4) listę osób, które w wyniku głosowania nie uzyskały mandatu członka Rady Nadzorczej, ułożoną wg kolejności największej liczby uzyskanych głosów.

9. W przypadku uzyskania przez 2 lub więcej kandydatów na członka Rady Nadzorczej takiej samej liczby głosów, o wyborze kandydata na członka Rady Nadzorczej rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez przewodniczących lub ich zastępców wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół po przeczytaniu podpisują wszyscy przewodniczący lub ich zastępcy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 55

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, w których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia /w tym wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej/.
5. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
6. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uważa się posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach przedsiębiorców, którzy wykonują prace lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.
Powyższe postanowienia nie dotyczą posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, w których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
7. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust.4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub zawieszeniu bądź odwołaniu członka Zarządu w pełnieniu czynności.
8. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym jak 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
9. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały. Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust. 6 doprowadziło do strat Spółdzielni.

10. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 9 Przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.
11. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie. W celu podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 9 Rada zwołuje Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o uchyleniu decyzji Rady Nadzorczej lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 56

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni przetargów na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej jak również zbycia środków trwałych,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 11) uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za używanie lokali oraz odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonymi na dany rok planami rzeczowo-finansowymi,

- 13) podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
- 14) podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,
- 15) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu,
- 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 17) rozpatrywanie i podejmowanie uchwał w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu Spółdzielni.

§ 57

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną.

§ 58

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

§ 59

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna jeżeli została podjęta większością głosów w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III. Zarząd

§ 60

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zawieranie z członkami umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,

- 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w Art. 17¹⁰ ustawy,
 - 10) występowanie do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w trybie art. 11 ust. 1¹ ustawy.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 61

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa, jego zastępcy oraz członka Zarządu wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, członkiem Zarządu może być osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
6. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej.

§ 62

Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.

§ 63

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 64

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 65

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

Rozdział II. Budowa lokali

§ 66

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Kolejność potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, o ile nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 67

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 68

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 69 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę ubiegającą się zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie:
 - 1) 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 69

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 70

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 69 ust. 2 Statutu, a ponadto:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o uzyskanie prawa do lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie rodzaju położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które ubiegają się o ustanowienie prawa do lokalu razem z osobą, o której mowa w pkt 1),
 - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, osoba ubiegająca się o uzyskanie prawa do lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości osób ubiegających się o uzyskanie praw do lokali związanych z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 67 statutu.

§ 71

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

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyła się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
 4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
 5. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział III. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni

A. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa

§ 72

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, pozostającego w dyspozycji Spółdzielni lub do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W pierwszej kolejności ogłaszany jest przetarg ograniczony na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, pozostającego w dyspozycji Spółdzielni dla członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, z którymi zawarte zostały umowy o budowę lokali. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Po wyczerpaniu listy członków, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na warunkach określonych w § 73 Statutu.

B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu nieograniczonego

§ 73

1. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w § 72 na ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, Spółdzielnia niezwłocznie ogłasza przetarg nieograniczony na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, pozostającego w dyspozycji Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Rozdział IV. Zamiana lokali

§ 74

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w § 75 ust. 2 statutu.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dokonywana w ramach spółdzielni pomiędzy jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali.

§ 75

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V. Wynajmem lokali

§ 76

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 77

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady wynajmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

A. Powstanie i wygaśnięcie prawa

§ 78

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
9. Przepisy ust. 9 nie stosuje się w przypadkach o których mowa w § 85 i § 86 statutu.
10. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 79

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie oraz niniejszym Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 129 – 132 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 129 – 132 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy, lub gdy jej osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 73 niniejszego Statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 129 – 132 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6, jest opróżnienie lokalu.
10. W przypadku 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.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
13. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 9, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 80

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 81

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 82

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 67 Statutu.

§ 83

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 79, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 84

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 83 ust. 1 oraz § 84 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których w § 129 – 132 Statutu.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1 i ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 85

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Byłemu małżonkowi, któremu przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 86

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 87

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

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 88

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie § 78¹ ust. 6 – 7.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 71 ust. 2 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 89

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 88 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 90

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 85-87 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 91–92 statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b/ spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 72 ust. 2 i 5 oraz w § 73 ust. 1 i 2 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 80 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
4. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §§129-132 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 91

1. W sytuacjach przewidzianych w § 90 ust. 1 pkt 1 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 92

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 91 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 93

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 94

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. 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.

§ 95

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 98 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 96

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 97

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 129-132 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 98

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

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 99

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

Rozdział III. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 100

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto zawierać postanowienia § 70 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust. 1, lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 71 Statutu, a także w przypadku niedotrzymania przez osobę, o której mowa w ust. 1, tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

§ 101

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 100 Statutu, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 102

Osoba, o której mowa w § 100 ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 70 i § 100, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 103

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach, o których mowa w § 100, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 104

1. Wnoszenie zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, osoba, o której mowa w § 100 ust. 1, zobowiązana jest do spłaty części kredytu wraz z odsetkami przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby, o której mowa w § 100 ust. 1, prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 67 statutu.
5. Rozliczenie następuje w trybie postanowień § 68 ust. 4 statutu.

§ 105

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 100 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 100 ust.1. , lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 100 ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 105 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 106

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 100 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 100 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 107

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

§ 108

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 129-132 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości

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

§ 109

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących

- zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 80 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §§ 129-132 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu Art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 110

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 109 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 111

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §§ 129-132 statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu Art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 112

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 111 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 113

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 114

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie Art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 115

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 116

1. Zasadniczymi funduszami własnymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy- Kodeks cywilny oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017r.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w obowiązujących przepisach i statucie,
 - 2) fundusz zaliczek na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 117

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 118

Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

§ 119

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 120

Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego Spółdzielni.

§ 121

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 122

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, w przypadku gdy sprawozdanie zostało poddane badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

Rozdział II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 123

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

§ 124

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi i urządzeniami oraz budynki i lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności budowlanej, administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej i innej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla lub budynku (grupy budynków),
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Pożytki uzyskane z działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt. 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie osiedla, budynku (grupy budynków) lub całej Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczeń tych kosztów określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

§125

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie Art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu Art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 126

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 125 pkt. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 5) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania lokali i części wspólnych nieruchomości,
 - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 9) koszty wywozu nieczystości,
 - 10) koszty remontów i konserwacji nieruchomości,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym w tym również ewentualnych ekspertyz technicznych,
 - 12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników, dróg dojazdowych i parkingów,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 16) koszty remontów i konserwacji przewodów kominowych,
 - 17) koszty remontów i konserwacji instalacji piorunochronnej,
 - 18) koszty remontów i konserwacji innych instalacji, w które wyposażona jest nieruchomość,
 - 19) inne konieczne koszty związane z eksploatacją nieruchomości między innymi deratyzacja, dezynsekcja.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu Art. 3 pkt. 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar

opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej, internetu,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość,
 - 7) inne przychody uzyskane z danej nieruchomości.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 130 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 127

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 128

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

Rozdział III. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

§ 129

1. Wysokość opłat za używanie lokalu i wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni sporządzonych na dany rok z podziałem na poszczególne nieruchomości, obejmujących plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 130

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z zastrzeżeniem Art. 5 ustawy.
3. Dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 126 ust. 1 statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 124 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
4. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 126 ust. 3 statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
5. Członkowie oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 131

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności choćby jednego lokalu, ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 126 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
 - a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 127 statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 130 statutu.
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

§ 132

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności choćby jednego lokalu i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 126 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
 - a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 127 statutu,
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 126 ust. 1 statutu,
 - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu,
 - d) obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości,
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 129 statutu.

2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 a-c właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów, o których mowa w ust. 2 obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, po rozliczeniu roku obrachunkowego.
4. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 3, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub Spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.
5. Szczegółowe zasady rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, o którym mowa w § 129.

§ 133

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 129–132 statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 2a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w §§129-132 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami

niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 134

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 133 statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.

Rozdział IV. Zasady korzystania z lokali

§ 135

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

§ 136

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 137

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 138

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Postanowienia końcowe

§ 139

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r.- Prawo spółdzielcze./tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1560 ze zm./

Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 845./

Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz.U. 2018r. poz. 1234/ oraz innych ustaw.

§ 140

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli i wywołuje skutki prawne z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24 listopada 2007r.

Statut został zarejestrowany w dniu 14 sierpnia 2009r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000117578.

Zmiany do Statutu uchwalone zostały:

- Uchwałą Nr 9/2014r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju, której podjęcie stwierdzone zostało w dniu 30 czerwca 2014r. przez Zebranie Przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Zmiany powyższe zarejestrowane zostały Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 października 2014r. pod nr KRS 0000117578.

- Uchwałą Nr 12/2018r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju, której podjęcie stwierdzone zostało w dniu 29 czerwca 2018r. przez Zebranie Przewodniczących lub ich zastępców wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Zmiany powyższe zarejestrowane zostały Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2018r. pod nr KRS 0000117578.