

SPIS TREŚCI

Str.

I. Część ogólna.....	2
Dział 1. Przepisy wstępne.....	2
Dział 2. Członkowie.....	3
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.....	3
Rozdział 2. Wpisowe i udziały.....	11
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	11
Dział 3. Gospodarka spółdzielni.....	11
II. Część szczegółowa	
Dział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	20
Dział 2. Zamiany.....	26
Dział 3. Używanie lokali i opłaty.....	28
Dział 4. Zasady przeniesienia na własność lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu.....	31
Dział 5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	33
Dział 6. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu.....	34
Dział 7. Prawo odrębnej własności lokalu.....	35
Dział 8. Najemcy lokali.....	39
Dział 9. Wkłady.....	43
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.....	43
Rozdział 2. Wkłady budowlane.....	44
Dział 10 Skutki ustania członkostwa.....	47
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	47
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.....	49
Rozdział 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu.....	49
Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	49
III. Organy spółdzielni.....	51
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.....	51
Rozdział 2. Rada Nadzorcza.....	56
Rozdział 3. Zarząd.....	60
Przepisy końcowe.....	63

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pajęcznie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Pajęczno, ul. Wiśniowa nr 3.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może nabywać nieruchomości lub prowadzić działalność również na terenie innych gmin.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni może być zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 3 i 4 na rzecz osób nie będących jej członkami.
3. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami. Spółdzielnia prowadzi działalność remontową i konserwacyjną na własny rachunek.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych – kod PKD 41.20.Z.
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych - kod PKD 41.20.Z.
 - 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych – kod PKD 41.20.Z.
 - 4) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów – PKD kod 41.20.Z.
 - 5) Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych – kod PKD 41.20.Z.
 - 6) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu – kod PKD 41.20.Z.
 - 7) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – kod PKD 41.20.Z.

- 8) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu – kod PKD 41.20.Z.
 - 9) Ustanawianie na żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był najemcą mieszkania zakładowego przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - przeniesienia własności odrębnej lokalu.Kod PKD 41.20.Z.
 - 10) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.
 - kod PKD 68.10.Z.
 - 11) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, własność członków Spółdzielni, oraz nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia.
Kod PKD 68.20.Z
 - 12) Wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek – kod PKD 68.20.Z.
 - 13) Przetwarzanie danych i zarządzanie stronami internetowymi (hosting)
kod PKD 63.11.Z.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, ustawy „Prawo spółdzielcze” i innych ustaw oraz niniejszego statutu.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:
 - a) osoba pełnoletnia mająca pełną zdolność do czynności prawnych,
 - b) osoba pełnoletnia ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,
 - c) osoba małoletniajeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. 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 spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
- 4¹ Roszczenie określone w ustępie 4 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.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu (nie dłuższego niż 12 miesięcy) wystąpienia do sądu wyboru członka dokonuje Spółdzielnia.
6. Członkiem Spółdzielni może być cudzoziemiec.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka podmiotów dysponujących prawem odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności 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, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz dane dotyczące wkładów. W imieniu osoby fizycznej nie mającej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzic opiekun, kurator).
2. uchylony
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności i staje się jej członkiem z chwilą złożenia deklaracji.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę powstania członkostwa, datę ustania członkostwa oraz dane o zaległościach z tytułu wnoszenia opłat do Spółdzielni zgodnie z § 8 statutu.
5. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

6. uchylony

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba, która:

- 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 2) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 5) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
- 6) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy z 15.12.2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (T.j.DZ.U. z 2013 r. poz.1222 z późn. zmianami) zwana w dalszej części statutu ustawą O spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 8) posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 9) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 2 i 3 i ust. 7 wyżej wymienionej ustawy,
- 10) posiada roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 11) posiada roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

3. 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.

§ 6¹

1. Po wstąpieniu nowej osoby w poczet członków Spółdzielni, Zarząd w protokóle z posiedzenia Zarządu dokonuje wzmianki potwierdzającej, iż z danym dniem członkami zostały wskazane osoby.
2. W przypadku osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,

Zarząd podejmuje uchwałę w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni z chwilą złożenia przez nie deklaracji.

§ 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
Pracownik –członek Spółdzielni Mieszkaniowej nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
- 2) Do udziału osobistego lub poprzez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zapisami statutu, za wyjątkiem małoletnich i ubezwłasnowolnionych częściowo lub całkowicie.
- 3) Do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
- 4) Do żądania w trybie i na warunkach określonych w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
- 5) Do zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy.
- 6) Do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
- 7) Do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- 8) Do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego statutu.
- 9) Do otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępnienia oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni.

Udostępnianie tych danych nie może naruszać:

- 1) praw osób trzecich,
- 2) tajemnicy handlowej,
- 3) ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia może odmówić członkowi:

- a) 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.
- b) wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia

1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. T.j.Dz.U. z 2014 r. poz. 1182), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

- c) 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.
- 10) Do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
 - 11) Do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
 - 12) Do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w niniejszym statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach.
 - 13) Do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w niniejszym statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach.
 - 14) Do roszczenia o przeniesienie na własność odrębną lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i niniejszego statutu.
 - 15) Do roszczenia o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 16) Do zamiany lokalu na warunkach określonych w § 31 niniejszego statutu.
 - 17) Do używania posiadanego lokalu i rozporządzania nim w granicach określonych ustawą i statutem.
 - 18) Do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego co nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
 - 19) Do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie.
 - 20) Do żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni.
 - 21) Kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni 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.
 - 22) Do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz

w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego.

- 23) Do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
 - 24) Do innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej w zakresie jej statutowej działalności.
 - 25) Do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zgodnie z przyjętą strategią remontową.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub statucie.

§ 8.

1. Członek jest obowiązany:

- 1) Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminach.
- 2) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
- 3) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka.
- 4) uchylony
- 5) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
- 6) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze Spółdzielnią.
- 7) W pełni pokrywać wydatki związane z:
 - a) opłatą za używanie lokalu zgodnie z § 20, 22-23 oraz 34-36 statutu,
 - b) opłatą niezależną od Spółdzielni, o której mowa w § 34 ust. 8 statutu.
- 8) Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych poprzez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu, zgodnie z § 34 i 35 statutu.
- 9) W pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali zgodnie z § 34 statutu.
- 10) Pokryć koszty sporządzania odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 11) Pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z § 34 statutu.
- 12) Spłacać raty kredytów i odsetki z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.

o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162, poz. 1121 z późniejszymi zmianami) zwana dalej ustawą z 18 grudnia 1998 r.

- 13) Spłacać raty kredytowe wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi pożyczek zaciągniętych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
- 14) Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem zgodnie z postanowieniami statutu,
 - d) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - e) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - f) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
 - g) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 15) Spłacać zwrotną pomoc finansową zapewniającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zgodnie z przyjętą strategią remontową.
- 16) Uiszczać terminowo wymagane należności.
- 17) Utrzymywać swój lokal w należytym porządku.
- 18) Przestrzegać Regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
- 19) Uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu i przestrzegać norm prawa budowlanego.
- 20) Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
- 21) Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
- 22) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub usunięcia awarii, wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- 23) Zawiadamiać o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy nim, a Spółdzielnią, w tym między innymi na wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni o których mowa w § 34-36 statutu oraz zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 74 statutu.
- 24) Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
- 25) Udostępnić lokal w celu 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.

26) Opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.

2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

§ 9.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej-utruty osobowości prawnej,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) prawomocnego orzeczenia sądu w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 10.

uchylony

§ 11.

uchylony

§ 12.

uchylony

§ 13.

uchylony

§ 14.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

§ 14¹

Po ustaniu członkostwa w Spółdzielni, Zarząd w protokóle z posiedzenia Zarządu dokonuje wzmianki potwierdzającej, iż z danym dniem członkami przestały być

wskazane podmioty.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15.

uchylony

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzeć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty jej otrzymania.
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzeć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić listem poleconym zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 2 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzeć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzeć odwołanie.
7. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 17

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 16.

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 18.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – (T.j. Dz.U. 2012 r. , poz. 1059 z późniejszymi zmianami).
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jej integralną częścią są zasady ustalania i rozliczania kosztów tej działalności określone w stosownym regulaminie.
5. Regulamin ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej musi określać: zakres, charakter oraz strukturę rodzajową; źródła finansowania, koszty tej działalności oraz kalkulacja opłat z tego tytułu.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art.4 ust. 4¹ ustawy z 14 czerwca 2007 r. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1-2 i 4 wspomnianej ustawy oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię działania obejmującą przedmiot działalności podany w § 3 ust. 4 statutu. Zasady i tryb finansowania tej strategii określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Spółdzielnia prowadzi własną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie polegającą na:
 - a) Zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 - b) Wynajmowaniu lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia. Wynajem

odbywa się zgodnie z § 32; 47 oraz 49-52 statutu Spółdzielni.

10. Szczegółowe zasady prowadzenia własnej działalności gospodarczej, ustalania oraz rozliczania jej kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
11. 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.
12. Wysokość przeznaczonych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni określa uchwała kierunkowa w zakresie rozwoju działalności gospodarczej (strategia działania).

§ 19.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
 - a) Zaciągnięcie kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie przedsięwzięcia dotyczącego nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.
 - b) 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; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
 - c) Przepis ust. 1 pkt b stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.
 - d) Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.
 - e) Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, hipoteka

obciążająca nieruchomość stanowiącą własność Spółdzielni Mieszkaniowej obciąża wszystkie odrębne lokale. Wierzyciel, któremu przysługuje powstała na tej podstawie hipoteka łączna, obowiązany jest dokonać jej podziału między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych.

2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku niezbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości. Zwrotna pomoc finansowa może być udzielona po uzyskaniu zgody wymaganej większości członków Spółdzielni, właścicieli oraz posiadaczy własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami, których prawa są z wymienioną nieruchomością związane.
3. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym przeznaczonym na przedsięwzięcia termomodernizacyjne uchwała Rada Nadzorcza.
5. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowa o administrowaniu nieruchomością lokalową.
6. 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 opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Wymienione osoby posiadające tytuł prawny do lokalu 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.
7. Zmiana wysokości opłat:
 - 1) o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić

wszystkich zamieszkujących w jej zasobach co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 2) 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 wszystkich zamieszkujących w jej zasobach co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia.

§ 20.

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 (§ 34-36).
2. Członek Spółdzielni wnosi wpłaty na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,
 - d) Na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonych nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmującymi lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 20 ust. 1, 3-5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 3-5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni przedstawić

kalkulację wysokości wnoszonych opłat za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Może on kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi on opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21.

1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.
 - d) na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują je przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowe, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 21 ust. 1, 3-5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 3-5 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.

7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi ona opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowy, o których mowa w ust. 9.
9. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni, o którym przysługują własnościowe prawa do lokali określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowa o administrowaniu nieruchomością lokalową.

§ 22.

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (§ 34 – 36).
2. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.
 - d) Na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmującymi lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.

5. Za opłaty, o których mowa w § 22 ust. 1, 3-5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 3-5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Może on kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi on opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
10. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
11. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości

§ 23.

1. Osoby, które oczekują na ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 20 ust. 1, § 22 ust. 1 lub § 24 - niniejszego statutu.

§ 24.

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

2. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowych oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,
 - d) Na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 24 ust. 1-5 odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 3-5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi ona opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin lub umowa, o których mowa w ust. 9.
9. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę

Nadzorcą lub umowa o administrowaniu ich nieruchomością lokalową.

§ 25.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) Fundusz udziałowy,
- 2) Fundusz zasobowy,
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) Fundusz wkładów budowlanych,
- 5) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
- 7) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,
- 8) Fundusz na realizację strategii remontowej oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości.

2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 26.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowe pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 27.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz udziałowy,
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) Fundusz wkładów budowlanych,
- 5) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKANIOWEGO

§ 28.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przy-

- padającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) oświadczenie Spółdzielni odnośnie formy władania terenem przeznaczonym pod zabudowę,
 - 3) charakterystykę prac przygotowawczych, do których zalicza się; wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu: między innymi koszt opracowania projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę, roboty ziemne, koszty uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej), nadzór inwestorski, obsługa geodezyjna, odwierty geologiczne, wymiana gruntu, koszty instalacji wewnętrznej, roboty drogowe,
 - 5) charakterystykę przedmiotu budowy,
 - 6) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali komercyjnych, jeśli takie będą wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 7) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, itp.),
 - 8) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (kryterium atrakcyjności),
 - 9) zestawienie kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu, w tym: zakup prawa wieczystego użytkowania (zakup prawa własności), dokumenty scalania i podziału nieruchomości, wypis i wyrys z mapy,
 - 10) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 11) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych wstępnego kosztu budowy lokalu,
 - 12) terminu ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
 - 13) terminu rozliczenia różnicy między ostateczną wysokością wymaganego wkładu, a sumą wniesionych przez osobę ubiegającą się o lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez osobę ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego),
 - 14) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 15) zastrzeżenie co do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która może ulec zmianie w wyniku pomiaru powykonawczego, przy czym zmiana ta pozostaje bez wpływu na warunki finansowe określone w umowie,
 - 16) zastrzeżenie, że koszt budowy nie obejmuje robót wykończeniowych oraz robót dodatkowych, w tym: wykładzin podłogowych, malowanie ścian

i sufitów, białego montażu,

- 17) możliwość w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią wprowadzenia przez osobę ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego robót dodatkowych lub zamiennych w stosunku do projektu podstawowego pod warunkiem, że zmiany te nie naruszają konstrukcji, elewacji i funkcji budynku, przebiegu instalacji wewnętrznych zgodnie z projektem technicznym, o ile Spółdzielnia uzyska zgodę projektanta i wykonawcy oraz pod warunkiem, że ich wprowadzenie nie wpłynie na termin realizacji całego zadania oraz terminu dodatkowego dla jego wykończenia określonego umową.
Jeżeli zakres robót dodatkowych i zamiennych spowoduje zwiększenie kosztu budowy, rozliczenie z tego tytułu powinno się odbyć między osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a Wykonawcą,
 - 18) określenie warunków rozwiązania umowy osoby ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i Spółdzielni np. w wypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia Spółdzielnia dokona rozliczenia z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z tytułu wniesionych kwot na pokrycie kosztów budowy w terminie 6 miesięcy liczonym od dnia upływu terminu wypowiedzenia.
Termin ten może ulec skróceniu w razie wskazania innego nabywcy, który wniesie wymagane wpłaty na dzień rozwiązania umowy,
 - 19) zasady udzielania gwarancji z zastrzeżeniem, że gwarancja nie obejmuje robót wykończeniowych wykonanych na zlecenie osoby ubiegającej się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, także robót dodatkowych i zamiennych zleconych wykonawcy,
 - 20) prawa i obowiązki stron,
 - 21) założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych zadań (przedsięwzięć) inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umowy o budowę lokali zawieranej przez Spółdzielnię z osobami ubiegającymi się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 22) zasady i tryb rozliczania kosztów budowy oraz ustalanie wartości początkowej nowo oddanych lokali do użytku określa stosowny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, o której mowa w § 28 ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w niniejszym statucie - § 28 i 54-56 oraz 62.
3. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się dwu-etapowo:
- 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, planowanych i poniesionych kosztów pośrednich,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go osobie uprawnionej – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie - po zakończeniu na podstawie obmiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji zadania inwestycyjnego - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych - w terminie

6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych, jakie obowiązani są uiścić członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT.
6. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z budową poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanego przez członków Spółdzielni.
7. Do kosztów pośrednich zalicza się: koszty sporządzania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, koszty badań i pomiarów geologicznych i geodezyjnych, koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew, itp., koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej, koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-ściekowych, koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych, inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji, koszty obligatoryjnej corocznej lustracji). Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.
8. Wymagany wkład mieszkaniowy osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego wg następujących zasad:
 - 1) jeżeli budynek jest zrealizowany ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię to osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązana jest wnieść zaliczkę na wkład mieszkaniowy, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszt inwestycji nie pokryty tym kredytem oraz wysokość pierwszej raty kredytu wraz z oprocentowaniem jaką Spółdzielnia winna jest wpłacić z chwilą zakończenia inwestycji i rozliczenia jej z bankiem. Pozostałą część wkładu mieszkaniowego osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązana jest wpłacać w ratach wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytu. Wysokość rat i termin spłaty określa Zarząd w oparciu o warunki umowy kredytowej;
 - 2) jeżeli lokale mieszkalne są realizowane ze środków własnych przyszłych

- użytkowników bez zaciągnięcia kredytu w banku, wkład mieszkaniowy ustala się w oparciu o zestawienie kosztów całego zadania inwestycyjnego, a zaliczka w wysokości 30% wkładu mieszkaniowego zostaje ustalona w umowie wstępnej z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Całość wkładu mieszkaniowego powinna być wpłacona przed zasiedleniem lokalu w terminie określonym w umowie inwestycyjnej;
- 3) wysokość wkładu mieszkaniowego na lokale, oddawane do użytku bez zaciągnięcia kredytu w Banku, jest ustalona na dzień rozpoczęcia inwestycji. Jeżeli osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wpłaci całość wkładu mieszkaniowego w określonym terminie (rozpoczęcie inwestycji) jego wkład nie ulegnie zmianie. Jeżeli wkład mieszkaniowy płacony jest w ratach wnoszonych do daty przekazania lokalu, wymagany wkład zwiększa się o oprocentowanie ustalone w umowie o budowę liczone od kwoty pozostałej do zapłaty aż do wpłacenia pełnego wkładu;
- 4) odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej, zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 29.

1. uchylony
2. Spółdzielnia w trybie procesu może żądać orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z jednej z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo dopuszcza się niewłaściwego zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa, jeżeli przysługiwało małżonkom wspólnie, a sąd prawomocnie orzekł o wygaśnięciu wobec jednego z małżonków albo wobec obydwojga.
4. uchylony
5. uchylony
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z § 29 ust. 8 niniejszego statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni.
7. Zarząd Spółdzielni po analizie sytuacji na rynku najmu, działając w interesie członków Spółdzielni, mając na uwadze zachowanie stanu majątkowego może

podjąć uchwałę o przekazaniu przedmiotowego lokalu „na najem”.

8. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu ma na celu wyłonienie osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy w tym zakresie. Do przetargu przeznaczone są lokale: posiadające status własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby oraz przydzielone dotychczas na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, które nie znajdują chętnych z list oczekujących do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
9. Procedura przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje następujące działania:
 - 1) Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 - 2) Zawarcie umowy w postępowaniu przetargowym dokonuje się w trybie:
 - a) ustnego przetargu ograniczonego, w którym mogą wziąć udział jedynie członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - b) ustnego przetargu nieograniczonego - mogą w nim uczestniczyć osoby fizyczne.
 - 3) Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni.
 - 4) Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej: nazwę i adres Spółdzielni, opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę, informację o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu oraz miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
 - 5) Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia i zamieszczonej w miejscach publicznych informacji na ten temat.
 - 6) Osoby stawiające się do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którą ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
 - 7) Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą: zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego; wycofanie chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło przed licytacją jest równoznaczne z odwołaniem udziału w przetargu.
 - 8) Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli: przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji; w terminie 7 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wylicytowanej wartości rynkowej przedmiotowego lokalu ze Spółdzielnią lub nie dopełni wszystkich formalności związanych z przyjęciem lokalu.
 - 9) Wysokość wadium wygrywającego przetarg wliczona jest w poczet wkładu i nie podlega zwrotowi.
 - 10) Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje: odczytanie warunków przetargowych, sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy, sprawdzenie w przypadku przetargu ograniczonego czy jego uczestnik jest członkiem Spółdzielni lub członkiem

jego rodziny, potwierdzenie zgodności wniesienia wadium, dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających określone w ogłoszeniu warunki oraz przeprowadzenie licytacji.

- 11) Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
 - 12) W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy po drugim przetargu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o zmianie ceny i przeprowadzenia ponownego przetargu.
 - 13) Spółdzielnia Mieszkaniowa bez podania przyczyny może unieważnić przetarg.
 - 14) Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 64 niniejszego statutu.

§ 30.

Obsługa zadłużenia kredytowego związanego z budową lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu i przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

DZIAŁ 2. ZAMIANY

§ 31.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni, a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkań na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni.
Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków zamiany mieszkań w kolejności ich składania.
6. Wniosek o zamianę mieszkania powinien zawierać:

- 1) wskazanie potrzeb uzasadniających zamianę mieszkań,
- 2) wskazanie warunków, jakim powinno odpowiadać nowe mieszkanie, ewentualnie jego wskazanie, o ile członek porozumiał się z inną osobą co do zamiany,
- 3) zobowiązanie do wniesienia wkładu na nowe mieszkania.

§ 31¹

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 31²

Realizacja zamiany następuje przez:

- 1) zawarcie umowy na inny lokal w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni i osobie (osobom) zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności, wymiany dotychczas zajmowanych (używanych) mieszkań między sobą,
- 3) zamiana mieszkania może również polegać na zawarciu umowy na ustanowienie prawa do lokalu za jedno zwolnione mieszkanie dwóch mieszkań mniejszych.

§ 31³

1. Zamiany mieszkań powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.
2. Pierwszeństwo w realizacji zamian mieszkań mają:
 - 1) członkowie posiadający wysokie zadłużenie w opłatach za użytkowanie lokali,
 - 2) użytkownicy dwóch mieszkań spółdzielczych dokonujący zamiany na jedno mieszkanie jeżeli Spółdzielnia będzie dysponentem obu mieszkań zwolnionych w wyniku zamiany i na te mieszkania jest zapotrzebowanie w Spółdzielni,
 - 3) członkowie Spółdzielni stawiający do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie większe, co najmniej o jedną izbę od mieszkania o jakie się ubiega,
 - 4) członkowie, którzy wskutek wypadku losowego mają utrudnione korzystanie z dotychczasowego lokalu usytuowanego na wysokiej kondygnacji, a ubiegający się o zamianę mieszkania tej samej kategorii na parterze,
 - 5) inne względy życiowe.

§ 31⁴

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie

postanowienia Statutu i Regulaminu w sprawie zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz przekształceń z lokatorskiego prawa na własnościowe oraz odrębną własność.

2. Podstawę do określenia wartości wymaganego wkładu stanowi wycena wartości rynkowej lokalu, określona operatem szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Koszty wyceny lokali obciążają członków Spółdzielni występujących o dokonanie zamiany lokali.

§ 31⁵

Postanowienia § 31-31⁴ stosuje się odpowiednio do spółdzielczych lokali o innym przeznaczeniu.

DZIAŁ 3. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 32.

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zamiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia jego praw do przedmiotowego lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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 lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
6. 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.
7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia

- zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 9 i 10, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

§ 33.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 34.

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką nieruchomościami spółdzielczymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością.

4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 7.
5. Koszty wymienione w ust. 2 dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych nieruchomości Spółdzielni.
6. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji, itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 8 statutu.
7. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu wnosi opłaty za używanie lokalu związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zgodnie z § 19-20 i § 22.

§ 35.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innym unormowaniem prawnym umożliwiającym obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 36.

1. Opłaty, o których mowa w § 34 i 35, członek uiszcza co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w § 34 i 35 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 37.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne,

członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.

5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba, że członek zwalniający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
7. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnętrznych lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika do pierwszego zaworu,
 - b) instalacji centralnego ogrzewania do zaworu grzejnikowego,
 - c) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - d) instalacji elektrycznej do licznika.Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza określone w ust.7 lit.a-d, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki.
8. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali, którzy w szczególności obowiązani są do :
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków i ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - g) naprawy instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu do zabezpieczenia, bieżąca konserwacja, naprawa i remont balkonów i logii.
9. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób wspólnie z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.
10. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

DZIAŁ 4. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 38.

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 § 28 ust. 1 pkt 1 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 art. 4 ust. 1 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych (§ 20 ust. 1 statutu),
 - 4) spłaty kosztów wykupu wieczystego użytkowania,
 - 5) spłaty zwrotnej pomocy finansowej zapewniającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości. Zasady udzielania oraz spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje § 19 i 20 ust. 2 statutu,
 - 6) spłaty z tytułu prac remontowych wykonywanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§ 20 ust. 3 statutu),
 - 7) spłaty z tytułu prac remontowych polegających na termomodernizacji w jego nieruchomości, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§ 20 ust. 4 statutu).
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Obowiązki określone w § 38 ust. 1 odnoszą się także do lokali, które przed nieodpłatnym przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

§ 39.

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 38 ust. 1 niniejszego statutu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 38 ust. 1 niniejszego statutu, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości a także ewidencji gruntów i budynków.

§ 40.

1. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 w/w ustawy, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

DZIAŁ 5. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 41.

1. uchylony
2. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 42.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa

do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 43.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg zgodnie z procedurą zapisaną w § 29 ust. 9 statutu.

DZIAŁ 6. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 44.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych (§ 20 i 21 statutu),
 - 3) spłaty kosztów wykupu wieczystego użytkowania,
 - 4) spłaty zwrotnej pomocy finansowej zapewniającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości. Zasady udzielania oraz spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje § 19 i 21 ust. 2 statutu,
 - 5) spłaty z tytułu prac remontowych wykonywanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§ 21 ust. 3 statutu),
 - 6) spłaty z tytułu prac remontowych polegających na termomodernizacji w jego nieruchomości, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§ 21 ust. 4 statutu).

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której umowa w ust. 2, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.

DZIAŁ 7. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 45.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) oświadczenie Spółdzielni odnośnie formy władania terenem przeznaczonym pod zabudowę,
- 3) charakterystykę prac przygotowawczych do których zalicza się: wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu: między innymi koszt opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, roboty ziemne, koszty uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej), nadzór inwestorski, obsługa geodezyjna, odwierty geologiczne, wymiana gruntu, koszty instalacji wewnętrznej, roboty drogowe,

- 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) charakterystyka przedmiotu budowy,
 - 7) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali komercyjnych, jeśli takie będą wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 8) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, itp.),
 - 9) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (kryterium atrakcyjności),
 - 10) zestawienie kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu, w tym: zakup prawa wieczystego użytkowania (zakup prawa własności), dokumenty scalania i podziału nieruchomości, wypis i wyrys z mapy,
 - 11) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 12) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych indeksacji wstępnego kosztu budowy lokalu,
 - 13) terminu ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
 - 14) terminu rozliczenia różnicy między ostateczną wysokością wymaganego wkładu, a sumą wniesionych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka),
 - 15) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 16) zastrzeżenie co do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która może ulec zmianie w wyniku pomiaru powykonawczego, przy czym zmiana ta pozostaje bez wpływu na warunki finansowe określone w umowie,
 - 17) zastrzeżenie, że koszt budowy nie obejmuje robót wykończeniowych oraz robót dodatkowych, w tym: wykładzin podłogowych, malowanie ścian i sufitów, białego montażu,
 - 18) możliwość w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią wprowadzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu robót dodatkowych lub zamiennych w stosunku do projektu podstawowego pod warunkiem, że zmiany te nie naruszają konstrukcji, elewacji i funkcji budynku, przebiegu instalacji wewnętrznych zgodnie z projektem technicznym, o ile Spółdzielnia uzyska zgodę projektanta i wykonawcy oraz pod warunkiem, że ich wprowadzenie nie wpłynie na termin realizacji całego zadania oraz terminu dodatkowego dla jego wykończenia określonego umową.
- Jeżeli zakres robót dodatkowych i zamiennych spowoduje zwiększenie kosztu budowy, rozliczenie z tego tytułu powinno się odbyć między osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a Wykonawcą.

- 19) określenie warunków rozwiązania umowy osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i Spółdzielni np. w wypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia, Spółdzielnia dokona rozliczenia z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z tytułu wniesionych kwot na pokrycie kosztów budowy w terminie 6 miesięcy liczonym od dnia upływu terminu wypowiedzenia. Termin ten może ulec skróceniu w razie wskazania innego nabywcy, który wniesie wymagane wpłaty na dzień rozwiązania umowy,
 - 20) zasady udzielania gwarancji z zastrzeżeniem, że gwarancja nie obejmuje robót wykończeniowych wykonanych na zlecenie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a także robót dodatkowych i zamiennych zleconych wykonawcy,
 - 21) prawa i obowiązki stron,
 - 22) założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych zadań (przedsięwzięć) inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umowy o budowę lokali zawieranej przez Spółdzielnię z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 23) zasady i tryb rozliczania kosztów budowy oraz ustalanie wartości początkowej nowo oddanych lokali do użytku określa stosowny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 § 45, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w niniejszym statucie - § 45 i 57-61 oraz 62.
 3. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów budowlanych związanych z tymi lokalami ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, planowanych i poniesionych kosztów pośrednich,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go osobie uprawnionej – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie – po zakończeniu na podstawie obmiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji zadania inwestycyjnego – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 4. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązane są uiścić osoby, na rzecz których ma być ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
 5. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania. Koszty są ewidencjonowane łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT.
 6. Kosztami bezpośrednimi są koszty związane z budową poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanego przez

osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

7. Do kosztów pośrednich zalicza się: koszty sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej, koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych, koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew, itp., koszty nadzoru autorskiego i obsługi inwestycyjnej, koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-ściekowych, koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeśli Spółdzielnia nie uzyskała środków na ten cel ze źródeł zewnętrznych, inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji, koszty obligatoryjnej corocznej lustracji). Jeżeli koszty pośrednie są związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.

8. Wymagany wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego wg następujących zasad:

1) jeżeli budynek jest zrealizowany ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię to osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść zaliczkę na wkład budowlany, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszt inwestycji nie pokryty tym kredytem oraz wysokość pierwszej raty kredytu wraz z oprocentowaniem jaką Spółdzielnia winna jest wpłacić z chwilą zakończenia inwestycji i rozliczenia jej z bankiem. Pozostałą część wkładu osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wpłacić w ratach wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytu.

Wysokość rat i termin spłaty określa Zarząd w oparciu o warunki umowy kredytowej;

2) jeżeli lokale mieszkalne są realizowane ze środków własnych przyszłych użytkowników bez zaciągnięcia kredytu w Banku, wkład budowlany ustala się w oparciu o zestawienie kosztów całego zadania inwestycyjnego, a zaliczka w wysokości co najmniej 30% wkładu budowlanego zostaje ustalona w umowie wstępnej z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Całość wkładu budowlanego powinna być wpłacona przed zasiedleniem lokalu w terminie określonym w umowie inwestycyjnej;

3) wysokość wkładu budowlanego na lokale, oddawane do użytku bez zaciągnięcia kredytu w Banku, jest ustalona na dzień rozpoczęcia inwestycji. Jeżeli osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wpłaci całość wkładu budowlanego w określonym terminie (rozpoczęcie inwestycji) jego wkład nie ulegnie zmianie. Jeżeli wkład budowlany płacony jest w ratach

wnoszonych do daty przekazania lokalu, wymagany wkład budowlany zwiększa się o oprocentowanie ustalone w umowie o budowę liczone od kwoty pozostałej do zapłaty aż do wpłacenia pełnego wkładu;

- 4) odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej, zaciągniętych na finansowanie inwestycji obciążają tylko te lokale, których użytkownicy nie wnosili wpłat zaliczkowych na wkład w wysokości i terminach zapewniających pełne pokrycie kosztów bieżąco ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 46.

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali.
3. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy O własności lokali.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 2, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
6. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
7. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art.26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ 8. NAJEMCY LOKALI

§ 47.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca lokalu mieszkalnego jest wybierany w drodze decyzji Zarządu, a lokalu użytkowego i garażu w trybie przetargu, którego procedurę określa § 29 ust. 9 statutu.
3. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 48.

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:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 49.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty

dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

4. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć: koszty przejęcia nieruchomości budynkowej; koszty sporządzania dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokalu; koszty badań i pomiarów geodezyjnych, koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji; koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych; koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kolejnych latach; koszty remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych; itp.
5. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32, z 2000 r. Nr 39, poz. 442, z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 oraz z 2006 r. Nr 220, poz. 1614) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.
6. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 50.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, a także kaucji, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
- 1¹. Opłata za używanie lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu obejmuje rzeczywiste koszty gospodarki zasobami lokalowymi, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządu ogólnego, koszty centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody oraz inne koszty określone umową.
- 1² Poza czynszem wskazanym w ust.1 najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją, w tym energię elektryczną.
2. Umowa pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
3. uchylony

§ 51.

uchylony

§ 51¹

1. Najemca przed wydaniem lokalu zobowiązany jest wnieść kaucję na zabezpieczenie należności czynszowych oraz zabezpieczenia roszczeń wynajmującego (Spółdzielni) na wypadek ustania umowy najmu, przysługujących mu z tytułu zużycia lokalu urządzeń i instalacji w nim się znajdujących.
2. Wysokość kaucji każdorazowo przed zawarciem umowy najmu określa Zarząd Spółdzielni.
3. Wydany najemcy protokolarnie lokal winien być wykorzystywany zgodnie z celem jego przeznaczenia.

§ 51²

1. Najemca może wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Najemca nie ma prawa przeprowadzić żadnych prac modernizacyjnych, czy też adaptacyjnych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Najemca obowiązany jest dokonywać niezbędnych napraw dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
4. Najemca obowiązany jest dbać o pomieszczenia będące przedmiotem najmu ze szczególną troskliwością i utrzymywać te pomieszczenia w bardzo dobrym stanie.
5. Umowa najmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.

§ 51³

Wynajmujący-Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:

- 1) Pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 - b) zaniedbuje obowiązek dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez innych użytkowników,
 - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystania z innych lokali.
- 2) Jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności.
- 3) Podjął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Spółdzielni.

§ 51⁴

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.
2. Należne Spółdzielni kwoty oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 51⁵

Spółdzielnia określa następujące, ogólne zasady obejmowania i zwalniania lokali użytkowych:

- 1) Najemca lokalu obejmuje lokal w takim stanie w jakim pozostawił go poprzedni użytkownik.
- 2) Nowy najemca przystosowuje najmowany lokal do własnych potrzeb (bez naruszenia układu konstrukcyjnego lokalu oraz elewacji budynku, w którym lokal się znajduje) wynikających z prowadzonej w tym lokalu działalności.
- 3) Z tytułu wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne, sanitarne itp. oraz z tytułu wykonania robót budowlano-montażowych oraz innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu- najemcy nie przysługuje od Spółdzielni zwrot poniesionych kosztów.
- 4) Przy zwalnianiu lokalu nie dokonuje się wzajemnego rozliczenia zużycia zamontowanych urządzeń technicznych, sanitarnych, lub innych oraz wykonywanych w lokalu robót budowlano-montażowych lub innych.
- 5) Najemca zwalniając lokal wg własnego uznania może pozostawić urządzenia bez możliwości uzyskania od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów lub też nie powodując szkód w lokalu przy ich demontażu, zabrać je.
- 6) Opłatę czynszową ustala się z przyszłym najemcą w drodze negocjacji lub w drodze przetargu.
- 7) Eksploatacja lokalu winna być zgodna z ogólnymi zasadami użytkowania lokalu, wynikającymi z naturalnego procesu zużycia urządzeń, materiałów i wszystkich innych elementów wchodzących w skład lokalu.

§ 52.

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego, a w stosunku do lokali mieszkalnych przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 53.

Postanowienia zawarte w § 47 i 49-52 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ 9. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 54.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w § 28 i 54-56 oraz 62 statutu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy 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.
3. W przypadku budowy przez Spółdzielnię mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej przez ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa rzeczoznawca.

§ 55.

1. 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 § 29 ust. 9 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 56.

1. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może być rozłożona na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ponosi pełne ryzyko

ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu wniesionej przez nią części wkładu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE

§ 57.

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu według zasad określonych w § 45, 57 i § 59 statutu.
2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu jest zobowiązana do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 58.

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 § 59 statutu nie może być wyższa od uzyskanej przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 29 ust.9 statutu.

§ 59.

Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku, do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wartości rynkowej lokalu. 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.

§ 60.

Wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu zobowiązana jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 45, 57 i § 59 statutu.

§ 61.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu.

§ 62.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych zadań inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali komercyjnych, jeśli takie będą wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, itp.),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (kryterium atrakcyjności).
2. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest jeden budynek, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich zalicza się na ten budynek, o których mowa w § 28 oraz 45 niniejszego statutu.
3. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek, na każdy z tych budynków zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni ogólnej.
4. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów ustalonych dla budynku w sposób określony w § 62 ust. 2 i 3 przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
5. Jednostką rozliczeniową powierzchni użytkowej jest 1 m², którego cenę zaokrągla się do pełnego złotego.
6. Jeśli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
7. Jeżeli w umowie o budowę lokalu zostało zastrzeżone, że określone prace wykończeniowe w lokalu wykona osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu własnym staraniem i na własny koszt, wartość kosztorysową tych robót w standardzie wykonanym przez Spółdzielnię odlicza się od kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na ten lokal.
8. Ustalone i rozliczone stosownie do § 62 ust. 4-7 koszty przypadające na poszczególne lokale mogą być skorygowane współczynnikiem wzrostu lub obniżenia kosztów dla poszczególnych lokali w granicach 0,9 – 1,1, w zależności

od kondygnacji, na której lokal jest usytuowany, narażenia na hałas lub inne niedogodności nasłonecznienia, wysokości lokalu, itp. Zastosowanie współczynnika korygującego i jego wysokość powinna ustalać umowa o budowę danego lokalu, zawarta pomiędzy Spółdzielnią i osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu.

9. Ustalenie kosztów budowy lokali użytkowych, w tym garaży:

- 1) Koszty budowy pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników i odpowiadają faktycznie poniesionym przez Spółdzielnię kosztom bezpośrednim oraz przypadającym na lokale użytkowe, w tym garaże - kosztom pośrednim.
- 2) Do obowiązków Spółdzielni należy: wyznaczenie terenu pod budowę lokali użytkowych, w tym garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego; przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej; uzyskanie pozwolenia na budowę; pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową; rozliczenie inwestycji.
- 3) Do rozliczenia kosztów budowy garaży stosuje się odpowiednio zasady rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych, zawarte w niniejszym statucie.
- 4) Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do ustalania i rozliczania kosztów budowy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

10. Zasady i tryb rozliczania kosztów budowy oraz ustalanie wartości początkowej nowo oddanych lokali do użytku określa stosowny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ 10. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 63.

1. uchylony

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 29 ust. 8 niniejszego statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 ust. 1 niniejszego statutu 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 § 20 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
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. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 63 ust. 2, jest opróżnienie lokalu.

6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 64.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 65.

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

2. uchylony

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

4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 66.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.29 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przypadają jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust.1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, na rzecz której miało być ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1, które miały zamieszkać w tym lokalu wspólnie z osobą, na rzecz której miało być ustanowione spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Osoba, o której mowa w przypadku w ust.3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 67.

wykreślony

§ 68.

wykreślony

ROZDZIAŁ 3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 69.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie oraz ustawie O spółdzielniach mieszkaniowych dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 70.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi, osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym oświadczeniu, spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni

należności:

- 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału,
- 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.

§ 71.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
 - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego - na dzień ustania członkostwa).

§ 72.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osobie prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów w terminie zwrotu wkładów, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności przed upływem 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 73.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgodnie z § 78-79 niniejszego statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów przeprowadzonych zgodnie z § 79-81 niniejszego statutu otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Jeżeli w wyniku wyborów przeprowadzonych zgodnie z § 79 niniejszego statutu, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc, zarządza się wybory uzupełniające.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 74.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może występować za pośrednictwem pełnomocnika. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.

Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Punkt odczytania listy pełnomocnictw jest wskazany w porządku obrad. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.

Na Walnym Zgromadzeniu członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
- 3¹. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
4. Zarząd zobowiązany jest zagwarantować odpowiednie warunki organizacyjno - techniczne zapewniające udział członkom w Walnym Zgromadzeniu.

5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/3 członków Spółdzielni.
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
7. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia (§ 74 ust. 5) zwołuje się je w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
9. Procedura i forma zawiadomienia, o którym mowa w § 74 ust.8 niniejszego statutu musi uwzględniać następujące czynności:
 - 1) Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez dostarczenie pisemnej informacji przez włożenie w/w zawiadomienia do unijnej skrzynki pocztowej przypisanej do danego lokalu oraz poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
 - 2) W przypadku nieobecności członka Spółdzielni za doręczenie zawiadomienia uznaje się jego odbiór przez osobę dorosłą wraz z nim zamieszkującą.
 - 3) Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 74 ust. 10 niniejszego statutu, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
12. Do projektu uchwały, o którym mowa w ust. 11 wnioskodawca dołącza listę osób popierających zawierającą: imię, nazwisko, adres oraz numer członkowski.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym

i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, po poprzedniej ich konsultacji z wnioskodawcami.

§ 75.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 74 ust. 8 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.
4. W sprawach zbycia nieruchomości uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
8. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
9. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
10. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
11. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą
12. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek 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.

13. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 12 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
14. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 12, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
15. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalenie kierunków rozwoju (strategii) działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) Udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej.
- 4) Rozpatrywanie sprawozdania z zakresu prowadzonej strategii działania (remontów), ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości oraz podejmowanie w tej sprawie uchwał.
- 5) Podejmowanie uchwały w sprawie wysokości przeznaczonych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
- 6) Podejmowanie uchwał dotyczących wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.
- 7) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 8) Rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 12) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 14) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 15) Uchwalanie zmian statutu większością 2/3 głosów.

- 16) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 17) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 18) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej określającego tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i sposobu oraz warunków podejmowania uchwał.
- 19) Podejmowanie uchwały określającej wysokość wynagrodzenia z tytułu pełnienia mandatu w organach Spółdzielni.
- 20) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 77.

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczona przez Radę osoba, która przeprowadza wybór Prezydium Zebrania.
2. Członkowie Spółdzielni dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - 2 Asesorów,i przyjmują porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Obecni członkowie na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) 2-3 osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) 2-3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
6. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza (lub przewodniczącego i sekretarza).
7. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
9. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący

Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie. Czas trwania wypowiedzi w dyskusji na Walnym Zgromadzeniu ustala się maksymalnie na 5 minut.

10. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
11. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
12. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
13. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
15. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarz. Protokół obrad przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni.
16. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 78.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem § 78 ust.2 statutu. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osoby, o której mowa w § 78 ust. 2 jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie. Wysokość tego wynagrodzenia uchwała Walne Zgromadzenie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
7. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany członek niewywiązujący się

z obowiązków określonych w § 34-36 statutu.

§ 79.

1. Wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem. Kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. W przypadku jego nieobecności zgłaszający winien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
3. Komisja Skrutacyjno-Mandatowa przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób według kolejności zgłaszania.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej przed wyborem składa pisemne oświadczenie iż uprzedzony o odpowiedzialności karnej z art.233 kodeksu karnego:
 - 1) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 2) nie zalega z opłatami wobec Spółdzielni określonymi w § 34-36 statutu Spółdzielni,
 - 3) nie jest w sporze ze Spółdzielnią.

§ 80.

1. Wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów według kolejności zgłaszania.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Zebrania.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostałych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno-Mandatowa. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a jej przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem.
7. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 81.

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać członka ze składu Rady Nadzorczej przed upływem

kadencji większością 2/3 głosów obecnych na tym Zgromadzeniu.

2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji, odwołania lub ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze, wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów. W przypadku braku takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji.

§ 82.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych.
- 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Spółdzielni.
- 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, w tym także w zakresie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
- 8) 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 przez nią upoważnionych.
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością.
- 10) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

- 11) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
 - 12) Współdziałanie z lustratorami przy przeprowadzaniu lustracji Spółdzielni.
 - 13) Wybór członków Zarządu i ustalanie dla nich wynagrodzenia.
 - 14) Uchwalanie regulaminu:
 - Regulamin Zarządu
 - Regulamin w sprawie świadczeń za udział w pracach organów samorządowych
 - Regulamin Komisji GZM
 - Regulamin Komisji Rewizyjnej
 - Zakładowy regulamin wynagradzania pracowników
 - Regulamin kontroli wewnętrznej
 - Regulamin porządku domowego
 - Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany mieszkań
 - Regulamin przetargu
 - Regulamin dot. trybu i zasad przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie
 - Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych SM
 - Regulamin gospodarki finansowej i funduszy spółdzielni
 - Regulamin rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami
 - Regulamin montażu wodomierzy indywidualnych oraz rozliczania zużycia ciepłej, zimnej wody i odprowadzania ścieków
 - Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
 - Regulamin określający obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw, konserwacji i remontów budynków lokali mieszkalnych i użytkowych, zasad przyjmowania i zwalniania lokali i rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale
 - Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych
 - Regulamin zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom S.M.
 - Instrukcja eksploatacji urządzeń i instalacji elektrycznych
 - i inne regulaminy
 - 15) Podejmowanie uchwał w przedmiocie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w warunkach określonych w § 74 ust.3¹ Statutu.
2. Rada Nadzorcza może powołać w zależności od potrzeb komisje problemowe oraz prezydium w składzie:
- 1) przewodniczący,
 - 2) zastępca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz,
 - 4) przewodniczący komisji rewizyjnej.
- Ukonstytuowane w ten sposób prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

1. Tryb zwoływania , obradowania, sposób oraz warunki podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 84.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym: prezesa i 2 członków Zarządu .
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni, w tym: prezesa i 2 członków Zarządu w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów:
 - Kandydatów na członków Zarządu w tym Prezesa i 2 członków Zarządu obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej zgłaszają bezpośrednio do przewodniczącego. Zgłoszenie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia.
 - Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
 - Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjno-Mandatowej dla przeprowadzenia wyborów. Komisja przygotowuje kartki wyborcze.
 - Głosowanie odbywa się przez złożenie kartki wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
 - Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 - W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej do urny kartce jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się kartkę wyborczą za nieważną.
 - Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów na członków Zarządu, w tym prezesa i członków Zarządu, oblicza Komisja Skrutacyjno-Mandatowa. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
 - Prezesem Zarządu i członkami Zarządu zostają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze nie dokonano wyboru prezesa Zarządu i członków zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje podwójna liczba osób w stosunku do „nieobsadzonych” miejsc w Zarządzie, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
 - Prezesem Zarządu i członkami Zarządu zostają ci kandydaci, którzy

w pierwszej turze zostali wybrani oraz kandydaci, którzy w drugiej turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

3. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Pozostali dwaj członkowie nie są zatrudnieni na umowę o pracę. Są to dochodzący członkowie Zarządu.
4. Członków Zarządu, w tym Prezesa i pozostałych odwołuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
5. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Odwołanemu członkowi Zarządu, w tym prezesowi i pozostałym członkom Rada Nadzorcza zobowiązana jest dostarczyć na piśmie uzasadnienie odwołania w ciągu 7 dni od daty podjęcia takiej uchwały.

§ 85.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu.
4. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu ma skutek prawny względem Spółdzielni.
6. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
7. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia w miarę potrzeb.
8. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
9. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.
10. Posiedzenia Zarządu są protokółowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
11. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z ustawą O spółdzielniach mieszkaniowych:
 - a) ewidencję i rozliczanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 4¹,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

13. Zarząd Spółdzielni w zależności od potrzeb zwołuje zebranie osób mających tytuł prawny do lokalu w nieruchomości budynkowej. Przedmiotem zebrania są istotne i ważne z punktu widzenia zarządzania przedmiotową nieruchomością problemy dotyczące działalności bieżącej i długofalowej.
15. Tryb zwoływania, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowy zakres kompetencji i obowiązków określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 86.

1. 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.
2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej za działanie lub zaniechanie w zakresie szkód przy tworzeniu Spółdzielni, nie zgłaszanie upadłości, niepoddaniu Spółdzielni lustracji, nie zwołania Walnego Zgromadzenia, nie udostępniania dokumentów, nie przygotowania dokumentów do podziału Spółdzielni, nie zawierania umów o przeniesienie własności lokalu, zgłaszanie nieprawdziwych danych podlega odpowiedzialności karnej zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 87.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bez względu na to, czy i ewentualnie w jakim zakresie działalność konkurencyjna naraża Spółdzielnię na szkodę.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba w tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
5. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych Spółdzielni.
6. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej obowiązani są - z zastrzeżeniem

postanowień ust. 8 - do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych) stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. O ochronie danych osobowych (T.j. Dz.U. Z 2014 r poz.1182), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

8. 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.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 88.

Statut Spółdzielni został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 28.11.2007 r. Zmiany do statutu zostały uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 28.06.2016 r., w dniu 27.06.2018 r. oraz 29.06.2022 r.

§ 89.

Statut i jego zmiany wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Ptak Katarzyna

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Durys Jerzy

Zarząd:

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W PAJĘCZNIE