

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej “ OSADA ”

(tekst jednolity wg stanu na dzień 24.06.2010 r.)

Spis treści

I. Część ogólna	§
Dział I Przepisy wstępne	1 - 3
Dział II Członkowie	
Rozdział 1 Prawa i obowiązki członków	4 - 15
Dział III Wpisowe, udziały	16
Dział IV Organy Spółdzielni	17
Rozdział 1 Walne Zgromadzenie	18 - 21 ¹
Rozdział 2 Rada Nadzorcza	22 - 24
Rozdział 3 Zarząd	25 - 27
Rozdział 4 (skreślony)	
Rozdział 5 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	31 - 33
Dział V Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	34 - 34 ²
Dział VI Gospodarka Spółdzielni	35 - 38
II. Część szczegółowa	
Dział VII Tytuły prawne do lokali	
Rozdział 1 Zasady ogólne	39
Rozdział 2 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	40 - 48
Rozdział 3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,	50 - 62
Rozdział 4 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	63
Rozdział 5 Odrębna własność lokalu	65 - 71 ²
Rozdział 6 Najem, zamiana lokali	72 - 74
Dział VIII Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	
Rozdział 1 Zasady ogólne	75 - 77
Rozdział 2 Wkłady mieszkaniowe	78 - 80
Rozdział 3 Wkłady budowlane	81 - 84
Rozdział 4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	85 - 89
Dział IX Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	
Rozdział 1 Zasady ogólne	90 - 93
Rozdział 2 (skreślony)	
Rozdział 3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	95 - 95 ¹
Rozdział 4 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	96 - 96 ¹
Rozdział 5 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	97 - 97 ¹
Dział X Zarządzanie nieruchomościami	98 - 108
III. Przepisy końcowe	109

STATUT **Spółdzielni Mieszkaniowej "OSADA"**

I Część ogólna.

Dział I Przepisy wstępne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "OSADA", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Wrocławia i województwa dolnośląskiego.
4. Spółdzielnia została założona na czas nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie:

1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 1995 r., nr 54, poz.288 z późn. zmianami),

2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2000 r., nr 4 poz.27, z późn. zmianami), zwanej dalej usm,

3) ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903),

4) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz.733, z późn. zmianami),

5) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2000 r., nr 71, poz.734, z późn. zmianami)

oraz innych ustaw i zarejestrowanego Statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.

2. 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,

2) (skreślony)

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków, finansowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami wspólnymi oraz nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości -
 - 10) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 Spółdzielnia, w szczególności:
- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami,
 - 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) prowadzi działalność handlową i usługową,
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji spółdzielczych, gospodarczych i społecznych dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3; w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II Członkowie

Rozdział 1 Prawa i obowiązki członków

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba fizyczna może zostać członkiem Spółdzielni, jeśli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła lub ma zapewnione środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, wymagany przez Spółdzielnię przy zawieraniu umowy o budowę lub ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, domu jednorodzinnego, a Spółdzielnia ma możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych tej osoby w ramach zatwierdzonego programu budowy lub z istniejących zasobów,
 - 2) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 3) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 4) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,

- 5) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
- 6) nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, orzeczenia sądowego, egzekucji, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
- 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni w związku z nabyciem ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu względnie roszczenie wynikające z nabycia własności lokalu w zasobach Spółdzielni,
- 9) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Osoba prawna może zostać członkiem Spółdzielni, jeśli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła lub ma zapewnione środki finansowe na wkład budowlany, wymagany przez Spółdzielnię przy zawieraniu umowy o budowę lub ustanowienie odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a Spółdzielnia ma możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych tej osoby w ramach zatwierdzonego programu budowy lub z istniejących zasobów,
 - 2) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 3) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, orzeczenia sądowego, egzekucji, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz wniesienie wpisowego i zadeklarowanych udziałów na zasadach i w wysokości określonych w Statucie.

Deklaracja, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch upoważnionych członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd wraz z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w § 4 ust.3 i § 5 ust.2.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz powiadomić o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie winno być rozpatrzone w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 7

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z postanowieniami ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z postanowieniami ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokali w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest na piśmie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje, w zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo zgłaszania wniosków w prawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu,
- 6) prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 9) prawo do przeglądania protokołów organów spółdzielni, z wyjątkiem spraw

indywidualnych członków,

10) prawo otrzymania uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, z wyjątkiem dotyczących spraw indywidualnych członków, za odpłatnością ustaloną przez Zarząd,

11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,

12) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, za odpłatnością ustaloną przez Zarząd,

14) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

15) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w terminach określonych w Statucie,

16) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń wspólnych i urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem,

17) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,

18) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,

19) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

20) prawo żądania zawarcia umowy:

a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

d) najmu lokalu użytkowego lub garażu,

21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

22) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego lub prawa do garażu, mogących być przedmiotem hipoteki,

23) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni i ich uchwał, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych, tajemnicę handlową lub służbową.

3. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust.2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu oraz wydania kopii 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. 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.

§ 9

Członek Spółdzielni jest zobowiązany do :

- 1) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów Spółdzielni, uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) ponoszenia wydatków, związanych z utrzymaniem lokalu i uczestniczenia w pełnych kosztach eksploatacji, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 5) terminowego uiszczania, tj. do 15-go każdego miesiąca, wymaganych opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal lub garaż, stanowisko postojowe w wielostanowiskowym garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz spłaty kredytu wraz z odsetkami, zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1115 z późn. z.),
- 6) korzystania z lokalu, zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) utrzymywania lokalu w należyтым porządku,
- 8) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 11) niezwłocznego udostępniania zajmowanego lokalu w celu:
 - a) dokonania okresowych przeglądów stanu wyposażenia lokalu, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - c) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d) zainstalowania urządzeń pomiarowych dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 13) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 14) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 15) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 16) zawiadamiania Spółdzielni o wynajęciu, wdzierżawieniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,

- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być, za zgodą Zarządu Spółdzielni, skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonywanych na udziały. Zwrot tych kwot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem.
5. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 12

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie członka może nastąpić w szczególności, w przypadku gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, a w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku Domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swoim działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§13

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

Spółdzielnię,

7) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni lub w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

8) w wyniku orzeczenia sądowego,

9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

3. Nadto wykreślenie następuje:

1) w przypadku wystąpienia członka ze Spółdzielni,

2) śmierci członka - od dnia śmierci.

3) w przypadku osoby prawnej - od dnia jej ustania,

4) w przypadku wypowiedzenia członkostwa w związku z odstąpieniem lub rozwiązaniem umowy o budowę lokalu przez członka nie posiadającego tytułu prawnego do innego lokalu Spółdzielni.

§ 14

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania.

3. Doręczenie zawiadomienia członkowi dokonuje się bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

4. Członek Spółdzielni ma prawo:

1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo

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

§ 14¹

Wykluczenie albo wykreśleni staje i skuteczne z chwilą:

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,

2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia, odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,

3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 14²

1. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w § 14 ust. 4 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
2. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze umarza się.

§ 15

1. Udziały byłego członka wypłaca się w ciągu 3 miesięcy od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym nastąpiło zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
3. Członek może występować ze swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz o zwrot wkładów lub wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne.
4. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.
5. Wierzytelności Spółdzielni w stosunku do członka z tytułu wpłat udziałów nie podlegają zajęciu na rzecz wierzycieli.

Dział III Wpisowe, udziały

§ 16

1. Wpisowe do Spółdzielni jest równe 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1679 oraz z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 ze zm.), określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia, obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.
2. Udział do Spółdzielni dla osób fizycznych wynosi 445 zł, a dla osób prawnych wynosi 2225 zł.
3. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu lub garażu i nie podlegają kumulacji.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
7. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.
8. Udziały zwracane są w nominalnej wysokości.

Dział IV Organy Spółdzielni

§ 17

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy, wydane na jego podstawie.

Rozdział 1 Walne Zgromadzenie

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500 i zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku.
3. Zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości lub w nieruchomości.
4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.

§ 18¹

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. W przeciwnym razie zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, na wniosek uprawnionych zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać

zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 18²

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczości na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części

2. 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. Ogłoszenie spełniające powyższe warunki wywiesza się na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Zawiadomienie dla członków oczekujących, w tym również uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, publikuje się jednorazowo w dziennikach „Gazeta Wyborcza” oraz w „Polska Gazeta Wrocławska”.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. (skreślony)

§ 18³

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia do głosowania na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 18² Statutu.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia., chyba że Statut przewiduje większość kwalifikowaną.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na posiedzenie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest :

- 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji, podziale Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji,
- 2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, łączenia Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej,

§ 19¹

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest, w głosowaniu jawnym, odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz, które przyjmuje szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady, członków Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

Na żądanie 1/5 uprawnionych do głosowania zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.

§ 19²

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków Spółdzielni, wybierane są zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym, następujące komisje:
 - 1) mandatowo - skrutacyjną w składzie 3 osób,
 - 2) wnioskową w składzie 3 osób,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Do zadań komisji mandatowo- skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników,
 - 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - 3) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie ich przewodniczącemu; wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Do zadań komisji wnioskowej należy:
 - 1) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 19³

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź, a także ma prawo odebrania głosu lub udzielenia głosu osobie już przemawiającej.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”.
8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 19⁴

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Każda uchwała poddana pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą głosowała wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 19⁵

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, podając w niej termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. O czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd powiadamia członków poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 5 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 19⁶

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, którzy podpisują przewodniczący i sekretarz posiedzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
6. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych posiedzeń, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają,

które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 20

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalenie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej

§ 21

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego jego 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
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin, wskazany w ust.6, biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia

bądź uchylające uchwałę ma moc prawną wobec wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 21¹

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2 Rada Nadzorcza

§ 22

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję określa Walne Zgromadzenie w roku, w którym odbywają się wybory członków Rady Nadzorczej.

¹ Członków Rady Nadzorczej wybierają członkowie Spółdzielni na częściowych Walnych Zgromadzeniach w liczbie osób, proporcjonalnej do liczby członków Spółdzielni, uprawnionych do udziału w danym częściowym Walnym Zgromadzeniu, spośród ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej ustalonej na daną kadencję.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru i ogłoszenia jej składu.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez 2 kolejne kadencje.

§ 22¹

1. Na Walnym Zgromadzeniu Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.

2. Zgłoszenie kandydatur członków do Rady Nadzorczej odbywa się ustnie do protokołu, z zastrzeżeniem § 18² ust.3 Statutu.

3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

- 1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 2) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i innych, przewidzianych Statutem,
- 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią lub w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- 4) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania. Liczbę pytań i czas wypowiedzi ustala przewodniczący Zgromadzenia.

4. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 3.

5. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, w porządku alfabetycznym.

6. Członkowie Komisji Wyborczej oraz Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, z alfabetycznie umieszczonymi nazwiskami i imionami kandydatów. Głosowanie odbywa się

poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

9. Głos jest nieważny, jeżeli:

- 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
- 2) karta wyborcza jest przekreślona,
- 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący Komisji.

11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci - którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

12. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.

13. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni uwzględniane są tylko głosy oddane za i przeciw kandydaturze, przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.

§ 22²

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia,
- 2) zrzeczenia się mandatu, który staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady - innego członka Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza może powołać Prezydium w składzie :

- Przewodniczący,
- Zastępcę Przewodniczącego,
- Sekretarz.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 23

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie 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 przystąpienia do organizacji społecznych oraz

występowania z nich,

- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) uchwalanie gospodarki finansowej,
- 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu wyboru wykonawców robót i usług,
- 16) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 18) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczenia zużycia energii cieplnej na osiedlu Gaj-Południe,
- 20) uchwalanie regulaminu przetargów, oraz innych regulaminów, w zależności od potrzeb Spółdzielni,
- 21) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 24

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3 Zarząd

§ 25

1. Zarząd składa się od 1 do 4 członków, w tym Prezesa i jego Zastępców.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się na wszystkich członków Zarządu łącznie, w sposób jawny, z zastrzeżeniem § 19¹ ust.3 Statutu.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 26

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni może udzielać jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielać pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 27

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) współdziałanie z organami władzy i administracji rządowej oraz samorządowej, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
2. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

Rozdział 4 Zebranie Grupy Członkowskiej (skreślony)

§ 28 (skreślony)

§ 29 (skreślony)

§ 30 (skreślony)

Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 31

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim razie Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu - które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 32

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

§ 33

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności odszkodowawczej członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie ogólne przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące ustalania szkody.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności.

Dział V Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

§ 34

1. Od uchwał podjętych w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.
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 zawiadomienia o podjętej uchwale.
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 90 dni. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. W przypadku nie wniesienia odwołania w terminie określonym w ust. 1, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
5. W przypadku odwołań do Walnego Zgromadzenia winny one być przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1 jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 34¹

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków, skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego

pisemnie w terminie 14 dni.

3. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku lub skargi, Zarząd zobowiązany jest pisemnie uzasadnić swoją decyzję i pouczyć zainteresowanego członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma, za pośrednictwem Zarządu.

Nie złożenie odwołania we wskazanym terminie powoduje, że decyzja Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać swoje stanowisko odwołującemu się członkowi wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej, podjęte w trybie odwoławczym jest, jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 34²

1. Wnioski i skargi członków, skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego pisemnie w terminie 14 dni.

2. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku lub skargi, Rada Nadzorcza zobowiązana jest pisemnie uzasadnić swoją decyzję i pouczyć zainteresowanego członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma.

3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Dział VI Gospodarka Spółdzielni

§ 35

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 7) fundusz społeczno-wychowawczy

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 100 ust. 1 Statutu.

§ 35¹

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 36

1. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

2. Nadwyżkę przychodów nad kosztami Spółdzielni może przeznaczyć na:

- 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
- 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną

§ 37

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności w jakiej fundusze są wymienione w statucie, z wyjątkiem funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, które są osobistą własnością członków.

§ 38

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez lustratorów lub biegłych rewidentów (audytorów). Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

II Część szczegółowa

Dział VII Tytuły prawne do lokali

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 39

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach, stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni;
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu w budynkach, stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. Ponadto Spółdzielnia:
 - 1) zobowiązana jest umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu
 - 2) na wniosek członka, w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 40

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty, określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. 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 jego przeznaczenia bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Spółdzielnię.
9. Umowy zawarte przez członka na korzystanie z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Członek uiszcza opłaty, o których mowa w § 105 Statutu, od dnia określonego przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o obowiązku i wysokości opłat ponoszonych przez Członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni.

§ 41

1. Z członkiem ubiegającym 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 spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 42

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 41 ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 43

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 44

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie oraz w usm. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 45

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 46

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

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 47

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 45, roszczenia o przyjęcie do

spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w §§ 46 oraz 47¹, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 47¹

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

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

2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 105, za 6 miesięcy.

2. W przypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

3. Z chwilą skutecznego wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§ 48

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział 3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 49 (skreślony)

§ 50

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie 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.

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

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 51 (skreślony)

§ 52 (skreślony)

§ 53 (skreślony)

§ 54

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

§ 55 (skreślony)

§ 56

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1. roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika dla dokonywania czynności prawnych, związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobiercy lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 57

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 105, tj. powyżej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 58 (skreślony)

§ 59

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 50 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni z uwagi nie odpowiadanie wymaganiom Statutu, przysługują mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

§ 60

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tym Spółdzielni.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 61

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 62

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Rozdział 4 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 63

Zasady, o których mowa była wyżej, stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

§ 64 (skreślony)

Rozdział 5 Odrębna własność lokalu

§ 65

1. Z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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 członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 66

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą" odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 67

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 65 ust.2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 68

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Członek uiszcza opłaty, o których mowa w § 105 Statutu, od dnia określonego przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o obowiązku i wysokości opłat ponoszonych przez Członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

§ 69

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 70

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz Członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającego na zbycie nieruchomości.

2. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 71

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, tj. powyżej 6 miesięcy, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 71¹

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 o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

§ 71²

Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 6 Najem, zamiana lokali

§ 72

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym:
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, w tym miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne i prawne
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mają członkowie Spółdzielni.
7. Prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz.733, z późn. zmianami).
8. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji, będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 73

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu określa umowa, zawierana w formie pisemnej przez Spółdzielnię.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm, tj. dokonali spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń, wynikających z umowy najmu.

§ 74

1. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) prawa odrębnej własności lokalu.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 3 sprzedać w drodze przetargu, którego zasady zatwierdza Rada Nadzorcza.
5. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego podmiotu lub innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody i przyznania tytułu prawnego do lokalu na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów

tych mieszkań.

6. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

7. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Dział VIII Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 75

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 76

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 39 dokonuje się w dwóch etapach:

1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą 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 i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są 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 handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

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 i łazienki, podłogi),

6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. (skreślony)

4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 39 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu, domu lub garażu lub prawo do ustanowienia odrębnej własności.

6. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 77

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, odpowiadające harmonogramowi realizacji inwestycji. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne, związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

Rozdział 2 Wkłady mieszkaniowe

§ 78

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 79

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenia przysługujące małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 80

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Rozdział 3 Wkłady budowlane

§ 81

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

§ 82

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

§ 83

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

§ 84

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Członek, uzyskujący w trybie przetargu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

Rozdział 4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 85

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym nie wniesiony 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 85¹

W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, starającego się o ponowne przyjęcie do Spółdzielni,

Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 86

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalana w sposób określony w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 87

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

4. Z należności, o których mowa w paragrafach poprzedzających Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

§ 88 (skreślony)

§ 89

Zbycie przez członka spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców

Dział IX Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 90

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

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkowi, posiadającemu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego koszt budowy sfinansowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 91

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 92

1. Wnioski członków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własność do lokalu powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokali w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa wyżej, przez osobę uprawnioną.

§ 93

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podać i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych, niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali są rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na ich rzecz własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest zobowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku.
4. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności, warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
5. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący członek, nawet jeśli nie przystąpi do podpisania umowy, o której mowa w ust. 4.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokali.

Rozdział 2 (skreślony)

§ 94 (skreślony)

Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 95

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni 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 § 105 Statutu;
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r., nr 119 r., poz. 1115 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu, obciążającego dany lokal.

§ 95¹

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 95, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust.6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Rozdział 4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 96

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z tym lokalem, o których mowa w § 105,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. Spłaty, o których mowa w ust.1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności, w tym koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 96¹

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

Rozdział 5 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu Wielostanowiskowego

§ 97

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe stanowią stosunek powierzchni miejsca postojowego wraz z przynależną powierzchnią komunikacyjną do powierzchni tego garażu wielostanowiskowego, po dokonaniu przez Członka, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 105 Statutu.
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, w tym wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla wielostanowiskowego garażu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich częściach ułamkowych tych członków, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§ 97¹

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

DZIAŁ X Zarządzanie nieruchomościami

§ 98

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie usm mienie jej członków.

2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 usm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1. są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

4. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła, określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
- 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§ 99

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, których rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 i 3, dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 100

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu, a przy nadwyżce kosztów – użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem § 106 ust. 7, 8, 9 i 10 Statutu.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, dokonywane jest odrębnie dla każdego budynku.

§ 101

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

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek oraz kotłownia,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).

§ 102

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymiana tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim (u niego) zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 103

Finansowanie remontów (z wyjątkiem napraw i wymian wewnątrz lokalu oraz części wspólnych nieruchomości, obciążających użytkownika lokalu) Spółdzielnia realizuje zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 104

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

§ 105

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych ze spłatą kredytów wg obowiązujących przepisów, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może uwzględniać tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata ta może uwzględniać tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, podatki za wieczyste użytkowanie lub od nieruchomości oraz za przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
5. 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
6. Właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani 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 comiesięcznych opłat, w terminach i na zasadach ustalonych dla Członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Opłata ta nie może uwzględniać pomniejszania kosztów, które zostały pokryte pożytkami z nieruchomości wspólnej.

7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

9. Za opłaty, o których mowa wyżej, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Najemcy lokali, na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wnoszą czynsze najmu na zasadach określonych w umowach najmu. Ponadto zobowiązani są do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości.

12. Opłaty o których mowa w ust. 1 – 8, przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

13. Wysokość opłat, o których mowa w § 105 ust. 1 i 2, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

14. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 106

1. Opłaty, o których mowa w § 105, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia określonego przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o obowiązku i wysokości opłat ponoszonych przez Członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni.

7. Od nie zapłaconych w terminie należności, o których mowa w §§9 pkt 5, 100 ust. 2 oraz 105 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, które są doliczane do niezapłaconej w terminie kwoty należności głównej, oraz koszty korespondencji, wysyłanej przez Spółdzielnię do członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni w sprawie zadłużenia.

8. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu oraz z opłat wnoszonych tytułem zaliczek na media (c.w.,z.w., c.o.)

9. W przypadku powstania nadpłaty z tytułu wnoszonych opłat, o których mowa w §§ 9 pkt 5, 100 ust. 2 oraz 105 Statutu, z kwoty nadpłaty Spółdzielnia może potrącić naliczone i nie wniesione przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni odsetki, o których mowa w ust. 7.

10. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie danego miesiąca kalendarzowego, nabywca lokalu, będący członkiem lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, ponosi wszelkie opłaty związane z lokalem, o których mowa §§ 9 pkt 5, 100 ust. 2 oraz 105 Statutu za cały ten miesiąc, bez względu na okres faktycznego korzystania z lokalu. Rozliczenie opłat następuje pomiędzy nabywcą a zbywcą lokalu bez udziału Spółdzielni.

§107

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali oraz wszelkie remonty, przebudowy i modernizacje lokali, jeśli nie są wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymagają zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone są ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym, zmianami konstrukcyjnymi.

2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio pomiędzy osobami: zwalnającym i otrzymującym lokal.

§ 108

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

III. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 109

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu obowiązują z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe członków Spółdzielni będą oceniane zgodnie z przepisami ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn.zmianami
3. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.
4. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
5. Kadencja Rady Nadzorczej, wybranej według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego, kończy się wraz z wyborem nowego składu na Walnym Zgromadzeniu według postanowień niniejszego Statutu, w czwartym roku od wyboru ustępującej Rady Nadzorczej.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16.09. 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 z późn. zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2000 r., nr 4, poz.27 z późn. zmianami) oraz innych ustaw.

(Na oryginale właściwe podpisy
Prezes Zarządu
inż. J. Jacek Ziajkiewicz

Z-ca Prezesa Zarządu
inż. Marek Teleńczuk)