

***TEKST JEDNOLITY STATUTU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SADYBA” W KATOWICACH***

Spis treści

	Str.
I. <u>Część ogólna</u>	5
Dział 1. Przepisy wstępne.	5
Dział 2. Członkowie.	10
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.	10
Rozdział 2. Wpisowe i udziały.	20
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	21
Dział 3. Gospodarka spółdzielni.	22
II. <u>Część szczegółowa.</u>	26
Dział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego.	26
Dział 2. Zamiany.	28
Dział 3. Używanie lokali i opłaty.	29
Dział 4. Zasady przekształcenia i przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu.	33
Dział 5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	35
Dział 6. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu	36
Dział 7. Prawo odrębnej własności.	37
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.	40
Rozdział 2. Wkłady budowlane.	41
Dział 8. Skutki ustania członkostwa.	44
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.	44
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.	47
Rozdział 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu.	48
Rozdział 4. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.	49

<u>Dział 10. Organa Spółdzielni.</u>	50
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.	50
Rozdział 2. Rada Nadzorcza.	57
Rozdział 3. Zarząd.	61
Rozdział 4. Postanowienia Wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	62
Rozdział 5. Komitet Mieszkańców	63
<u>IV. Przepisy końcowe.</u>	66

CZEŚĆ I OGÓLNA

DZIAŁ 1.

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa " Sadyba ", zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Katowice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni może być także zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 3 i 4 na rzecz osób niebędących jej członkami.
3. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni ponadto jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
 - d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - f) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - g) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;

- h) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokali o innym przeznaczeniu;
- i) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu;
- j) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- k) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia;
- l) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 7 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 14 czerwca 2007 r. – przepis przejściowy.

5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność:

- a) gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust 1 i 2.
- b) społeczną na rzecz swoich członków i ich rodzin
- c) oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin

6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych", ustawy "Prawo Spółdzielcze" innych ustaw oraz niniejszego statutu.

7. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Sadyba” w Katowicach;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* /jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/;
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d) statutu;
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst:

- Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami /.
- 11) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 12) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy
- 14) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni
- 15) „opłatach za używanie lokali” należy przez to rozumieć obowiązek uczestnictwa w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielni, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi; przy czym wysokość tych opłat jest ustalona na podstawie rozliczenia tych kosztów poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni, zaś jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 16) „opłatach niezależnych od właściciela” należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych
- 17) „powierzchni użytkowej lokalu” należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału
- 18) „eksploatacji (nieruchomości) lokalu” należy przez to rozumieć zespół celowych działań organizacyjno-technicznych i ekonomicznych ludzi z nieruchomością oraz wzajemne relacje występujące pomiędzy nimi od chwili przejęcia do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, aż do likwidacji. Są to na przykład czynności związane z bieżącą eksploatacją lokalu czyli dostarczanie wody, ogrzewanie mieszkania, funkcjonowanie windy lub innego urządzenia do wspólnego użytku. Wspomniane działania związane są z wykorzystaniem nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Termin eksploatacja obejmuje elementy zapisane w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:
- a) eksploatację nieruchomości w częściach przypadających na lokale
 - b) eksploatację nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - c) zobowiązania spółdzielni związane z eksploatacją
 - d) koszty zarządzania i administrowania spółdzielnią przypadające według klucza na eksploatację
- 19) „utrzymaniu” należy przez to rozumieć, w zależności od przyjętej opcji w spółdzielni:

**(nieruchomości)
lokalu”**

a) konserwację – jest ona częścią składową utrzymania nieruchomości i obejmuje działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie podatności użytkowej przez planowane lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia i utrzymanie czystości. Ponadto ma ona na celu zmniejszenie prędkości utraty podatności użytkowej nieruchomości przez przeglądy i kontrolę stanu obiektu, lokalizację i wymianę uszkodzonych lub zużywających się części, konserwację i inne niezbędne działania. Konserwacja obejmuje elementy zapisane w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:

- utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale
- utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- zobowiązania spółdzielni związane z konserwacją
- koszty zarządzania i administrowania spółdzielnią przypadające według klucza na konserwację

b) remonty – są one składową częścią utrzymania nieruchomości i obejmują działania przygotowawcze mające na celu przygotowanie nieruchomości do użytkowania (między innymi zasilanie energetyczno-paliwowe, materiałowe) oraz czynności organizacyjno-techniczne mające na celu przywrócenie nieruchomości stanu podatności użytkowej zgodnie z ustalonymi zasadami określającymi czasookres jej eksploatacji. Remonty – obejmują elementy zapisane w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:

- utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale
- utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- zobowiązania spółdzielni związane z remontami
- koszty zarządzania i administrowania spółdzielnią przypadające według klucza na remonty

c) remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji określa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas użytkowanych zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji

d) naprawa główna – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku

e) naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym

**20) „pracach
remontowych
polegających na
realizacji
przedsięwzięć
termoizolacyjnych o
których mówi
ustawa z 18 grudnia
1998”**

- należy przez to rozumieć działania powodujące istotną zmianę cech użytkowych nieruchomości. Stąd też należy podkreślić. Że różnica pomiędzy nakładami na remont, a nakładami na ulepszenie polega na tym, że pierwsze z nich zmierzają do podtrzymania, odtworzenia wartości użytkowej środków trwałych (konserwacja, naprawy) a drugie do podjęcia czy rozszerzenia działalności w drodze przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji, powodującej istotną zmianę cech użytkowych.

21) „inwestycjach”

należy przez to rozumieć aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej,

- a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści. W przypadku zakładów ubezpieczeń przez inwestycje rozumie się lokaty (art. 3.1 pkt 17 ustawy o rachunkowości)
- 22) „nieruchomości” –** należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntami związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Odrębną nieruchomością może być także garaż
- 23) „oznaczonej nieruchomości” –** należy przez to rozumieć nieruchomość budynkową oraz innego przeznaczenia (garaż, lokal użytkowy), w której może wystąpić prawo oddzielnej własności lokalu na podstawie uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. Nieruchomości te są wskazane w Załączniku do niniejszego regulaminu, oznaczona nieruchomość składa się z lokali mogących stanowić przedmiot odrębnej własności (po uprawomocnieniu się w/w uchwały) oraz części wspólnej
- 24) „nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni mieszkaniowej” –** należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność lub współwłasność Spółdzielni bądź jej użytkowanie lub współużytkowanie wieczyste. Do mienia Spółdzielni zalicza się: nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla oraz nieruchomości niezabudowane
- 25) „nieruchomości władającej” –** należy przez to rozumieć nieruchomość, której mieszkańcy korzystają z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, albo nieruchomość, której mieszkańcy korzystają z nieruchomości wspólnej innej nieruchomości
- 26) „nieruchomości wspólnej” –** należy przez to rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego właściciela lokalu w nieruchomości
- 27) „koszty bezpośrednie” -** są to koszty związane z budową poszczególnych budynków, w szczególności robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia. Nie wlicza się do kosztów budowy budynków kosztów wykończenia i wyposażenia lokali dokonywanego przez członków Spółdzielni.
- 28) „koszty pośrednie” -** są to koszty sporządzania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, koszty badań i pomiarów geologicznych oraz geodezyjnych, koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności rozbiórki tymczasowych obiektów, wyrębu drzew itp. Koszty nadzoru audytorskiego i obsługi inwestycyjnej, koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia terenów zielonych, drobnych form architektonicznych, opłaty za przyłączenia do sieci energetycznych, wodno-ściekowych, koszty realizacji elementów infrastruktury technicznej, jeżeli Spółdzielnia nie uzyskała na ten cel ze źródeł zewnętrznych, inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji (np. odsetki od kredytu bankowego lub pożyczki wewnętrznej zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów inwestycji, koszty obligatoryjnej

corocznej lustracji). Jeżeli koszty pośrednie SA związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku) to ich rozliczenia na poszczególne obiekty (budynki) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów.

DZIAŁ 2.

CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która spełnia jeden z następujących warunków:
 - a) Zawarła umowę o budowę lokalu.
 - b) Posiada spółdzielcze prawo do lokalu.
 - c) Zgromadziła zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być osoba prawna jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Członkiem Spółdzielni może być również właściciel lokalu mieszkalnego zarządzanego przez Spółdzielnię.
6. W poczet członków może być przyjęta osoba wykluczona poprzednio z członkostwa z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu, jeżeli przyczyna wykluczenia ustała, a bieżące opłaty są wnoszone regularnie, przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy, licząc od dnia ustania przyczyny, a ubiega się o uzyskanie prawa do lokalu o statusie lokatorskim lub o zamianę na inny lokal o niższych opłatach.

7. W poczet członków może być przyjęta osoba fizyczna skierowana przez właściciela lub zarządcę nieruchomości mieszkalnej do objęcia mieszkania na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu lub zawarcia umowy najmu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu mieszkalnego z własnych zasobów.

§ 6.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osoba prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie § 15 oraz dane dotyczące wkładów.

2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

4. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mówi § 5 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 45 dni od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz dane o zaległościach z tytułu wnoszenia opłaty do spółdzielni, zgodnie z § 8 statutu.

7. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- a) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełna zdolność do czynności prawnych. Członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej,

- c) prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia,
- d) udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- e) korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
- f) żądania w trybie i na warunkach określonych w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- g) zgłaszania w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych projektów uchwał,
- h) zgłaszania poprawek do projektów uchwał zamieszczonych w proponowanym porządku obrad walnego zgromadzenia, nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia,
- i) do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu oraz regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego statutu,
- j) do otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępniania oraz wysokość z tym związanych kosztów określa Regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
- k) przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru Członków,
- l) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
- ł) ubiegania się o zawarcie o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
- m) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
- n) zamiany lokalu.
- o) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie.

- p) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego.
 - q) odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń i urządzeń nie wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem.
 - r) uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą.
 - s) żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni.
 - t) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat wnoszonych do spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową członek ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
 - u) korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości pochodzących z Interwencyjnego Funduszu Remontowego. Interwencyjny Fundusz Remontowy stanowi część ruchomą funduszu remontowego, określonego w § 22 ust. 1 pkt. h, i) Statutu. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zasady podziału środków z funduszu remontowego na część stałą oraz część ruchomą określa Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Jeżeli spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

§ 8.

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
3. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy nim a Spółdzielnią, w tym między innymi na wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni, o których mowa w § 32 i 33 statutu.
4. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały stosownie do postanowień statutu..
5. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
6. W pełni pokrywać wydatki związane z:
 - a) opłatą za używanie lokalu zgodnie z §§ 32 i 33,
 - b) opłatą niezależną od Spółdzielni, o której mowa w § 32 statutu.
7. Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu, zgodnie z §§ 32 i 33 statutu.
8. W pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali.
9. Pokryć koszty sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Wysokość kosztów odpisów i kopii określa Regulamin uchwalony przez Zarząd.

10. Pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.
11. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - e) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - f) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
 - g) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
12. ponieść koszty z tytułu złożonego wniosku o przekształcenie wieczystego użytkowania na własność.
13. ponieść koszty wykupu wieczystego.
14. ponieść koszty zasiedzenia z tytułu złożonego wniosku o przeniesienie prawa odrębnej własności zgodnie z art. 35 ust. 2 oraz art. 4¹ i 4² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r.
15. Spłacać zwrotną pomoc finansową zabezpieczającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zaciągnięta z Interwencyjnego Funduszu Remontowego. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
16. Uiszczać terminowo wymagane należności.
17. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie.
18. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
19. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym.
20. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
21. Uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu, nie dotyczy lokalu stanowiącego odrębną własność oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.
22. Na żądanie zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

23. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
24. Udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
25. Opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.
26. Pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.
27. Powiadomić Spółdzielnię w terminie 21 dni o zmianie osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli ma to wpływ na zmianę wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 9.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wypowiedzenia członkostwa,
- b) wykluczenia członka,
- c) wykreślenia członka,
- d) skreślenia członka,
- e) śmierci członka spółdzielni,
- f) ustania osoby prawnej

§ 10.

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 złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego mieszkania.

§ 11.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 - a) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - b) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujące reguły porządku domowego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - d) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z zapłatą należności wynikających z §§ 32 i 33, przez okres trzech miesięcy,
 - e) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych,
 - f) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie bez zgody spółdzielni całość lub część lokalu dla którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części ,
 - g) nie powiadomił Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływa na wysokość opłat.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony ze Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
 - a) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału.
 - b) nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu.
 - c) nie wpłacił w terminie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
 - d) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni.

e) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

f) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.

g) zbył prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

h) utracił ekspektatywę odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.

i) w wyniku orzeczenia sądowego.

j) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów przez co najmniej trzy okresy płatności, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,

k) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.

2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni z przyczyn określonych w § 11 ust. 2 pkt. d) Statutu lub § 12 ust. 2 pkt. j) Statutu, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

§ 13.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza, która ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
3. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, 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 w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w § 11-12 statutu.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. W przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze Spółdzielni, członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo
 - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 13 ust. 3 pkt b) statutu, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w terminie dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 21 dni przed tym terminem. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie

Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

9. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- a) 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;
- b) 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;
- c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 14.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

ROZDZIAŁ 2.

WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15.

1. Wpisowe wynosi 200,- zł (słownie: dwieście), a udział 50,- zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).
2. Członek zobowiązany jest wnieść do spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - a) Członek ubiegający się o lokal mieszkalny – 1 udział,
 - b) Członek ubiegający się o garaż – 1 udział,
 - c) Członek ubiegający się o lokal użytkowy – 1 udział.
3. Udziały są liczone oddzielnie dla każdego prawa.
4. Członek posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, a ubiegający się o garaż i/lub lokal użytkowy nie wnosi udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowany udział członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

4. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka wg obowiązujących zasad określonych w §§ 60-62 statutu.

ROZDZIAŁ 3. **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

§ 16.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
2. Wnioski członka, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może przekraczać 3 miesięcy.
3. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie określonym w ust. 5 oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu.
6. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 65 dni od jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym jest ostateczna.

§ 16¹

1. Od uchwał Rady Nadzorczej pojętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w odwołaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 21 dni od dnia jej podjęcia.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia jak również zawiadomienia o uchwałach, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkowi i osobom zainteresowanym na piśmie za pokwitowaniem lub listem poleconym.
5. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za doręczone prawidłowe uznaje się również odmowę przyjęcia pisma.

§ 17.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 16 i § 16¹.

ROZDZIAŁ 4. **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 18

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

2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej Zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.

§ 19

1. Spółdzielnia prowadzi własną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie polegającą na:

- a. prowadzeniu działalności produkcyjnej, handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych,
- b. zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
- c. Wynajmowania lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia.

2. Szczegółowe zasady prowadzenia własnej działalności gospodarczej, ustalenia oraz rozliczania jej kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 r., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymanie danej nieruchomości w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego, a pozostałych usług komunalnych i mediów (woda, kanalizacja, śmieci, centralnie ciepła woda) w zależności od wewnętrznych rozwiązań w Spółdzielni w postaci regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych na zwiększenie funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża całkowicie fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane .

3. W przypadku podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zasady ustalania i rozliczania kosztów tej działalności określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 21

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właściciela lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wysokość przeznaczonych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na działalność wymienioną w ust. 1. określa uchwała kierunkowa w zakresie rozwoju działalności gospodarczej oraz ew. społecznej i kulturalnej (strategia działania) lub corocznie określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze podstawowe:

- a. fundusz udziałowy,
- b. fundusz zasobowy,
- c. fundusz zasobów mieszkaniowych,
- d. fundusz wkładów mieszkaniowych,
- e. fundusz wkładów budowlanych,

oraz następujące fundusze celowe:

- f. fundusz wkładów zaliczkowych,
- g. fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- h. fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości,
- i. fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości (niewyodrębnionych).

2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- a. fundusz zasobowy,
- b. fundusz udziałowy,
- c. fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- d. fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości niewyodrębnionych.

§ 24

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt. c), d), f), h) oraz i) określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, pozostałych funduszy określonych w § 22 ust. 1 pkt. a), b), g) określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 25

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Fundusz remontowy dzieli się na Fundusz Remontowy Stały stanowiący 75 % środków funduszu oraz Interwencyjny Fundusz Remontowy stanowiący 25 % środków funduszu. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusze dotyczy członków spółdzielni, właścicieli nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 r. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego (oraz prowadzi w ten sam sposób rachunki środków funduszu remontowego).
3. W przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania właścicieli członkami spółdzielni wraz z art. 26, 27 oraz 27' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 26

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKANIOWEGO

§ 27

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 powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) oświadczenie Spółdzielni odnośnie formy władania terenem przeznaczonym pod zabudowę,
 - c) charakterystyka prac przygotowawczych do których zalicza się: wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy,
 - d) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu: między innymi koszt opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, roboty ziemne, koszty uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej), nadzór inwestorski, obsługa geodezyjna, odwierty geologiczne, wymiana gruntu, koszty instalacji wewnętrznej, roboty drogowe,
 - e) charakterystyka przedmiotu budowy,
 - f) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - g) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali komercyjnych, jeżeli takie będą częścią budynku mieszkalnego,

- h) wskazanie, które ze składników kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki itp.),
- i) postanowienia dotyczące dopuszczalności różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (kryterium atrakcyjności),
- j) zestawienie kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu, w tym: zakup prawa wieczystego użytkowania (zakup prawa własności), dokumenty scalania i podziału nieruchomości, wypis i wyrys z mapy,
- k) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych indeksacji wstępnego kosztu budowy lokalu,
- l) termin ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
- m) termin rozliczenia różnicy między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka),
- n) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- o) wskazanie, iż powierzchni użytkowa lokalu mieszkalnego, może ulec zmianie w wyniku pomiaru powykonawczego, przy czym zmiana ta pozostaje bez wpływu na warunki finansowe określone w umowie,
- p) zastrzeżenie, że koszt budowy nie obejmuje robót wykończeniowych oraz robót dodatkowych, w tym: wykładzin podłogowych, malowanie ścian i sufitów, białego montażu,
- q) możliwość wprowadzenia przez członka – w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią – robót dodatkowych lub zamiennych w stosunku do projektu podstawowego pod warunkiem że zmiany te nie naruszają konstrukcji, elewacji i funkcji budynku, przebiegu instalacji wewnętrznych zgodnie z projektem technicznym, o ile spółdzielnia uzyska zgodę projektanta i wykonawcy oraz pod warunkiem, że ich wprowadzenie nie wpłynie na termin realizacji całego zadania w tym termin dodatkowy do jego wykończenia określonego umową. Jeżeli zakres robót dodatkowych i zamiennych spowoduje zwiększenie kosztu budowy, rozliczenie z tego tytułu powinno się odbyć między członkiem Spółdzielni a Wykonawcą.
- r) określenie warunków rozwiązania umowy członka i spółdzielni oraz zasad postępowania w wypadku rozwiązania umowy np. w wypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia, Spółdzielnia rozliczy się z członkiem spółdzielni z tytułu wniesionych kwot na pokrycie kosztów budowy w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu okresu wypowiedzenia. Termin ten może

ulec skróceniu w razie wskazania innego nabywcy, który wniesie wymagane wpłaty na dzień rozwiązania umowy,

- s) zasady udzielania gwarancji z zastrzeżeniem, że gwarancja nie obejmuje robót wykończeniowych wykonanych na zlecenie członka Spółdzielni jak również robót dodatkowych i zamiennych zleconych wykonawcy,
 - t) prawa i obowiązki stron,
 - u) założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych zadań inwestycyjnych, które uchwalane przez Radę Nadzorczą stanowią załącznik do umowy o budowę lokali zawieranej przez Spółdzielnię z członkami,
 - v) zasady i tryb rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wartości początkowej nowo oddanych lokali do użytku poprzez odesłanie do Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w §§ 44-46 statutu.

§ 28

1. Mieszkania wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie mogą być przeniesione na prawo odrębnej własności.
2. Obsługa zadłużenia kredytowego związanego z budową lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu i przepisami ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

DZIAŁ 2. **ZAMIANY**

§ 29

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.

3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zmianę.
5. Warunkiem wyrażenia zgody przez Zarząd Spółdzielni na zamianę mieszkań przez osoby zainteresowane zamiana jest złożenie oświadczenie o dochodach umożliwiających utrzymanie lokalu.

DZIAŁ 3.

UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 30

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatnie używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

9. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

10. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 31

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 32

1. Członkowie spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.

3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku

umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.

4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 7.

5. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalności handlowej, usługowej i oświatowej odnoszone są do kosztów danej działalności.

6. Koszty wymienione w ust. 2 dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów spółdzielni.

7. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia budynku, charakteru lokalu, lokalizacji, pomieszczeń wynajętych itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 8 statutu.

8. Opłaty za używanie lokalu związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązania spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, odsetki ustawowe, umowne i od należności państwowych, należności finansowanych kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz budżetowe.

Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności spółdzielni.

9. Opłaty niezależne od spółdzielni, takie jak opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych nie podlegają procedurze zawartej w art. 4 ust. 6 - 8 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąc poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 34

1. Opłaty, o których mowa w §§ 32 i 33, członek uiszcza, co miesiąc do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, o których mowa w §§ 32 i 33 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od 20 dnia miesiąca w którym upłynął termin płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.

§ 35

1. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat, na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z wyjątkiem kosztów związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową.
2. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat, na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z wyjątkiem kosztów związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani powiadomić Spółdzielnię w terminie 21 dni o zmianie osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli ma to wpływ na zmianę wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 36

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba, że członek zwalnający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

DZIAŁ 4.

ZASADY PRZEKSZTAŁCENIA I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. b),

- b) 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;
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (§ 32 i 33 statutu).
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 38

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 37 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 7 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

DZIAŁ 5.

SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 39

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

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie, aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 40

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 12 i 5 ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych", rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

DZIAŁ 6.

ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 41

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

2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (§§32 i 33 statutu),

c) spłaty kosztów „wykupu wieczystego użytkowania”,

d) spłaty zwrotnej pomocy finansowej zapewniającej pełną realizację prac remontowych. Zasady udzielania oraz spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje § 7 pkt. ust. 1) oraz § 8 ust. 15 Statutu.

e) spłaty z tytułu prac remontowych wykonanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego,

f) spłaty z tytułu prac remontowych polegających na termomodernizacji w jego nieruchomości, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

5. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach Mieszkaniowych, tj. uzyskania przez spółdzielnię własności gruntu oraz zakończenia postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczania i połączenia nieruchomości.

DZIAŁ 7.
PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 42

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2. oświadczenie Spółdzielni odnośnie formy władania terenem przeznaczonym pod zabudowę,
3. charakterystyka prac przygotowawczych do których zalicza się: wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy,
4. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu: między innymi koszt opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, roboty ziemne, koszty uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej), nadzór inwestorski, obsługa geodezyjna, odwierty geologiczne, wymiana gruntu, koszty instalacji wewnętrznej, roboty drogowe,
5. charakterystyka przedmiotu budowy,
6. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
7. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali komercyjnych, jeżeli takie będą częścią budynku mieszkalnego,
8. wskazanie, które ze składników kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki itp.),
9. postanowienia dotyczące dopuszczalności różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (kryterium atrakcyjności),
10. zestawienie kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu, w tym: zakup prawa wieczystego użytkowania (zakup prawa własności), dokumenty scalania i podziału nieruchomości, wypis i wyrys mapy,

11. określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także zasad ewentualnych indeksacji wstępnego kosztu budowy lokalu,
12. termin ostatecznego ustalenia kosztu budowy lokalu,
13. termin rozliczenia różnicy między ostateczną wysokością wymaganego wkładu a sumą wniesionych przez członka zaliczek (zwrot nadpłaty wkładu przez Spółdzielnię lub obowiązek uzupełnienia wkładu przez członka),
14. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
15. wskazanie, iż powierzchni użytkowa lokalu mieszkalnego, może ulec zmianie w wyniku pomiaru powykonawczego, przy czym zmiana ta pozostaje bez wpływu na warunki finansowe określone w umowie,
16. zastrzeżenie, że koszt budowy nie obejmuje robót wykończeniowych oraz robót dodatkowych, w tym: wykładzin podłogowych, malowanie ścian i sufitów, białego montażu,
17. możliwość wprowadzenia przez członka – w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią – robót dodatkowych lub zamiennych w stosunku do projektu podstawowego pod warunkiem że zmiany te nie naruszają konstrukcji, elewacji i funkcji budynku, przebiegu instalacji wewnętrznych zgodnie z projektem technicznym, o ile spółdzielnia uzyska zgodę projektanta i wykonawcy oraz pod warunkiem, że ich wprowadzenie nie wpłynie na termin realizacji całego zadania w tym termin dodatkowy do jego wykończenia określonego umową. Jeżeli zakres robót dodatkowych i zamiennych spowoduje zwiększenie kosztu budowy, rozliczenie z tego tytułu powinno się odbyć między członkiem Spółdzielni a Wykonawcą.
18. określenie warunków rozwiązania umowy członka i spółdzielni oraz zasad postępowania w wypadku rozwiązania umowy np. w wypadku rozwiązania umowy w wyniku wypowiedzenia, Spółdzielnia rozliczy się z członkiem spółdzielni z tytułu wniesionych kwot na pokrycie kosztów budowy w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu okresu wypowiedzenia. Termin ten może ulec skróceniu w razie wskazania innego nabywcy, który wniesie wymagane wpłaty na dzień rozwiązania umowy,
19. zasady udzielania gwarancji z zastrzeżeniem, że gwarancja nie obejmuje robót wykończeniowych wykonanych na zlecenie członka Spółdzielni jak również robót dodatkowych i zamiennych zleconych wykonawcy,
20. prawa i obowiązki stron,
21. założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych zadań inwestycyjnych, które uchwalane przez Radę Nadzorczą stanowią załącznik do umowy o budowę lokali zawieranej przez Spółdzielnię z członkami,

22. zasady i tryb rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wartości początkowej nowo oddanych lokali do użytku stosowanie do postanowień regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w §§ 47-52 Statutu.

§ 43

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

DZIAŁ 8.

WKŁADY

ROZDZIAŁ 1.

WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 44

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w § 55 ust. 1 i 2 statutu (art. 11 ust. 2 i 2¹ ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych" oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. W przypadku budowy przez Spółdzielnię mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek Spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej przez ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa rzeczoznawca zgodnie z ustawą "O Gospodarce Nieruchomościami".

§ 45

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu, jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 44 statutu.

3. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalnającego mieszkanie z równowartości, o której mowa w pkt 1, potrąca się waloryzowaną niewpłaconą część wkładu.

§ 46

1. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 44 i § 45 statutu.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu wniesionej przez niego części wkładu.
3. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

ROZDZIAŁ 2. **WKŁADY BUDOWLANE**

§ 47

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 48

Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku, do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wysokości wniesionego wkładu budowlanego przez członka obejmującego dany lokal. Z równowartości potrąca się nie wniesioną część wkładu i kredytu wraz z odsetkami.

§ 49

Wkład budowlany nie może być mniejszy od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu oraz od kwoty określonej przez rzeczoznawcę.

§ 50

Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 47 i § 49 statutu.

§ 51

Z równowartości wkładu ustalonego zgodnie z § 47 statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

§ 52

1. Rozliczenie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego w zakresie budowy w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego prawa do lokali prawa oraz odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali oraz ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) dokonuje się w dwóch etapach:

a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, :

b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych zadań inwestycyjnych zawierających:

a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,

d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali komercyjnych, jeśli takie będą wbudowane w budynek mieszkalny,

e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki itp.),

f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (kryterium atrakcyjności).

3. Jeżeli przedmiotem zadania inwestycyjnego jest budynek, całość kosztów bezpośrednich i pośrednich, Statutu zalicza się ten budynek.

4. Jeżeli zadanie inwestycyjne obejmuje więcej niż jeden budynek, na każdy z tych budynków zalicza się koszty bezpośrednie jego dotyczące, natomiast całość kosztów pośrednich rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni ogólnej.

5. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadającego na poszczególne lokale następuje przez podzielenie kosztów ustalonych w sposób określony w ust. 3 i 4 dla przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku i pomnożenia ilorazu tego działania przez powierzchnie użytkową poszczególnych lokali.

6. Jednostką rozliczeniową powierzchni użytkowej jest 1 m^2 , którego cenę zaokrągla się do pełnego złotego.

7. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, koszty robót stanu surowego i pozostałe koszty rozlicza się najpierw na część mieszkalną i użytkową proporcjonalnie do kubatury każdej z tych części, a następnie dokonuje się w każdej z tych części rozliczenia na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

8. Jeżeli w umowie o budowę lokalu zostało zastrzeżone, że określone prace wykończeniowe w lokalu wykona członek Spółdzielni własnym staraniem i na własny koszt, wartość kosztorysową tych robót w standardzie wykonanych przez Spółdzielnię odlicza się od kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na ten lokal.

9. Ustalone i rozliczone stosownie do § 52 ust. 5-8 koszty przypadające na poszczególne lokale mogą być skorygowane współczynnikiem wzrostu lub obniżenia kosztów dla poszczególnych lokali w granicach 0,9-1,1, w zależności od kondygnacji, na której lokal jest usytuowany, narażenia na hałas lub inne niedogodności, nasłonecznienia, wysokości lokalu itp. Zastosowanie współczynnika korygującego i jego wysokość powinna ustalać umowa o budowę danego lokalu, zawarta pomiędzy Spółdzielnią i członkiem Spółdzielni.

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

1) Koszt budowy pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników i odpowiadają faktycznie poniesionym przez Spółdzielnię kosztom bezpośrednim oraz przypadającym na lokale użytkowe, w tym garaże – kosztom pośrednim.

2) Do obowiązków spółdzielni należy: wyznaczenie terenu pod budowę lokali użytkowych, w tym garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową, rozliczenie inwestycji.

3) Do rozliczenia kosztów budowy garaży stosuje się odpowiednio zasady rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych, zawartych w niniejszym statucie.

4) Przepisy pkt. 1 stosuje się odpowiednio do ustalania i rozliczania kosztów budowy miejsc postojowych garażach wielostanowiskowych.

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

DZIAŁ 9.
SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA
ROZDZIAŁ 1.
WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale, a jednocześnie art. 11 ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) 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, lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w §§ 32 i 33 Statutu za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 niniejszego statutu, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa wyżej w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§ 54

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 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.
3. 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. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Postanowienie ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 54 ust. 1-2 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 53 statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w § 54 ust. 3-4 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami § 57 statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez wywieszenie ogłoszeń w budynku Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z ust. 1.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, określonych w § 27 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze

środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 32 i 33 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.

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

§ 57

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

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

ROZDZIAŁ 2.

WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 58

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych".

4. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, niewygasza, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość: nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 wyżej (w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych") oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 58¹

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasa następuje w trybie § 57 statutu.

ROZDZIAŁ 3.

WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 59

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

ROZDZIAŁ 4.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 60

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających spółdzielni należności:

a) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego którego wysokość ustala się wg. zasad wskazanych w § 56 ust. 2 i 3 Statutu,

b) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - zwrot udziału i oraz wkładu budowlanego którego wysokość ustala się wg. zasad wskazanych w § 58 ust. 1 i 2 Statutu.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3 - 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§ 61

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

§ 62

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - a) z tytułu udziałów w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy w którym nastąpiło wygaśnięcie prawa, pod warunkiem że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
 - b) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - c) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - d) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

DZIAŁ 10 **ORGANA SPÓŁDZIELNI**

§ 63

1. Organami spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
 - d) Komitet Mieszkańców jako organ doradczy i opiniotwórczy,

ROZDZIAŁ 1. **WALNE ZGROMADZENIE**

§ 64

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos niezależnie od ilości posiadanych udziałów.
4. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej jeden raz w roku, w terminie do 15 czerwca.
5. Zarząd Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Co najmniej 1 / 10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, w takim terminie, aby mogło się ono odbywać w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
7. W przypadku zaniechania przez Zarząd zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w pkt 4 i 5, Walne Zgromadzenie może zwołać Rada Nadzorcza.

8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
9. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
10. Procedura i forma zawiadomienia o którym mowa w ust. 8 musi uwzględniać następujące czynności:
- 1) Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia poprzez dostarczenie pisemnej informacji bezpośrednio członkowi Spółdzielni poprzez dozorcę lub inną osobę wyznaczoną przez Zarząd Spółdzielni.
 - 2) W przypadku nieobecności członka Spółdzielni za doręczenie zawiadomienia uznaje się odbiór przez dorosłą wraz z nim zamieszkującą,
 - 3) W przypadku braku możliwości dostarczenia przedmiotowego zawiadomienia przy pomocy osób wymienionych w pkt.1) Spółdzielnia wysyła zawiadomienie listem poleconym za potwierdzeniem. Jeżeli członek Spółdzielni po dwukrotnym wysłaniu listu poleconego nie odbierze zawiadomienia, zawiadomienie uznaje się za doręczone z datą pierwszego awizo.
11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 65.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w § 64 ust. 8 Statutu bez względu na liczbę obecnych Członków.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub statut nie wymaga kwalifikowanej większości. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
5. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
6. 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.
7. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się rady nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
8. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
9. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 8 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
10. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 8, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
11. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - b) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu oraz Rady Nadzorczej,
 - c) rozpatrywanie sprawozdania z zakresu prowadzonej strategii działania (remontów), ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości oraz podejmowanie w tej sprawie uchwał,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej wraz z regulaminem ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
 - e) podejmowanie uchwały w sprawie wysokości przeznaczanych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - f) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - g) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - h) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - j) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - l) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady,
 - m) uchwalanie zmian statutu,
 - n) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - o) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
 - p) podejmowanie uchwały, zgodnie z art. 9 ust. 7 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczącej podwyżki opłaty za używanie lokalu.

q) uchwalanie regulaminu rady nadzorczej określającego tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób podejmowania uchwał wraz z postanowieniami określającymi wysokość świadczeń z tytułu pełnienia mandatu w organach spółdzielni,

§ 67

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

- Przewodniczący obrad,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz

i przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

a) - 3 osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.

b) - 3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,

c) - inne komisje w razie potrzeby.

4. Każda Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza (lub przewodniczącego i sekretarza).

5. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

6. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

7. Sprawozdanie Zarządu musi zawierać sprawozdanie z realizacji wniosków uchwalonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.

§ 68

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut. Każdy z członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu ma prawo zabrać głos nie więcej niż 1 raz w tej samej sprawie.
2. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
5. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
6. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 5, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 69

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 68 ust. 4 i 5, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu Komisji Wniosków i Uchwał w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do

nich w toku dyskusji poprawek i wniosków. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie zwołane z zachowaniem postanowień § 64 ust. 8 statutu.

2. Komisja Wniosków i Uchwał przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 70

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

§ 71

1. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania oraz Sekretarz. Protokoły obrad Zebrań Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ 2. **RADA NADZORCZA**

§ 72

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada składa się z 3 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, z zastrzeżeniem § 87 ust. 2 Statutu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Do Rady nie może być wybrany członek niewywiązujący się z obowiązków określonych w § 32 i 33 Statutu.
6. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. W obradach Rady Nadzorczej, w części w której rozpatrywane są sprawy członków Spółdzielni chronione „ustawą o ochronie danych osobowych” mogą uczestniczyć tylko członkowie Rady Nadzorczej oraz zaproszone przez Radę osoby.

§ 73

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.

2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem. Każdy kandydat wyraża zgodę na kandydowanie i składa oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni oraz zobowiązanie o uzupełnieniu w ciągu roku swojej wiedzy w zakresie zarządzania spółdzielnią i jej nieruchomościami w układzie organizacyjnym oraz ekonomicznym i technicznym, w przypadku organizacji szkoleń przez Spółdzielnię.

3. Komisja przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób.

§ 74

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania.

2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjno - mandatowej.

3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia, (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostałych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.

5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjno-mandatowa. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem.

7. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 75

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji w następujących przypadkach:

- a) odwołania większością 2/3 głosów,
- b) zrzeczenia się mandatu,
- c) ustania członkostwa w spółdzielni.

2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej jest tajne. Wniosek o dowołanie powinien zostać uzasadniony.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze, najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego - do końca kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku zawieszenia ustosunkowuje się do powyższego.

§ 76

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) akceptacja i rekomendowanie strategii działania spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu,
- 2) akceptacja i rekomendowanie strategii remontowej spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu,
- 3) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 4) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa spółdzielczego,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu w terminie 65 dni od daty złożenia skargi,
- 9) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie regulaminów:
 - zarządu,
 - komitetu Mieszkańców,
 - porządku domowego,

- zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni,
- tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej
- ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej - w przypadku prowadzenia takiej działalności przez Spółdzielnię,
- administrowania nieruchomościami lokalowymi osób niebędących członkami Spółdzielni,
- praw i obowiązków Spółdzielni i jej Członków (najemców) dotyczących technicznego utrzymania nieruchomości lokalowych i budynkowych,
- rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków Spółdzielni mieszkaniowej
- rozliczania kosztów c.o.
- instalowania wodomierzy mieszkaniowych oraz sposobu rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej,
- organizowania i przeprowadzania przetargów,
- rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali,
- zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych,
- zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych,
- zasad tworzenia i wykorzystania funduszu na spłatę kredytów i odsetek.

2. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie:

- a) przewodniczący,
- b) zastępca przewodniczącego,
- c) sekretarz,

3. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady organizacji i funkcjonowania Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Członkowie Rady Nadzorczej uzyskują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 77

Rada Nadzorcza wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.

ROZDZIAŁ 3.

ZARZĄD.

§ 78

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd liczy od jednego do trzech Członków.
3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Prezes i wiceprezes wybierany jest z nieograniczonej liczby kandydatów po przeprowadzeniu konkursu. Ogłoszenie o konkursie powinno zostać opublikowane w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu lokalnym. Rada Nadzorcza określa regulamin konkursu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 79

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
2. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Zarząd może udzielać jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Tryb zwołania, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu lub Prezes Zarządu wraz z osobą przez Zarząd do tego upoważnioną jako pełnomocnik. Oświadczenia, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

6. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie, albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 80

1. Członek zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Kto, biorąc udział w tworzeniu spółdzielni lub będąc członkiem jej zarządu lub Rady Nadzorczej albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podnosi odpowiedzialność karną przewidzianą w ustawie Prawo Spółdzielcze.
3. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni ponosi odpowiedzialność karna określoną w ustawie Prawo Spółdzielcze.
4. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
 - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni, o którym mowa w art. 108b ustawy Prawo Spółdzielcze, ponosi odpowiedzialność karną na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze.
5. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, ponosi odpowiedzialność karną określoną w ustawie Prawo Spółdzielcze.

§ 81

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub

członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.

2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie celem podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady w terminie 45 dni od daty podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu. W przypadku wystąpienia z inicjatywą zwołania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą § 64 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
4. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni nie może być jednocześnie ta sama osoba. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
5. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Członek Zarządu i rady Nadzorczej podle wyłączeniu od głosowania nad uchwałą w sprawach podmiotów gospodarczych, w których uczestniczy jako właściciel, współnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni

ROZDZIAŁ 5

KOMITET MIESZKAŃCÓW.

§ 82

1. Powołuje się Komitet Mieszkańców, reprezentujący niewyodrębnione nieruchomości. Komitet Mieszkańców składa się z członków wybranych na zebraniu po jednym z każdej niewyodrębnionej nieruchomości zamieszkałej oraz dopuszcza się możliwość wyboru z niewyodrębnionej nieruchomości niezamieszkałej.
2. Członkiem Komitetu Mieszkańców może zostać wyłącznie osoba pełnoletnia, będąca członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „SADYBA” i zamieszkująca w jej zasobach.
3. Kadencja Komitetu Mieszkańców trwa 4 lata.
4. Pierwsze posiedzenie Komitetu Mieszkańców zwołuje w celu ukonstytuowania się Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty wyboru.

§ 83

1. Zebranie członków danej niewyodrębnionej nieruchomości, celem wyboru członka do Komitetu Mieszkańców, zwołuje Zarząd, poprzez zawiadomienie wywieszone w budynkach danej nieruchomości na 14 dni przed terminem zebrania.

Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej.

Członkowie dokonują wyboru prezydium zebrania w składzie:

- przewodniczący zebrania,
- sekretarz,

Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami zebrania.

2. Członkowie obecni na zebraniu wybierają ze swego grona dwu lub trzyosobową komisję skrutacyjną, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, dokonywanie obliczeń podczas głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu zebrania oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.

3. Na zebraniu członkowie Spółdzielni mieszkający w poszczególnych niewydzielonych nieruchomościach wybierają ze swego grona jednego reprezentanta wchodzącego w skład Komitetu Mieszkańców. Wybór taki dokonany jest poprzez podjęcie uchwały zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu członków.

4. Przewodniczący zebrania w terminie 7 dni od daty zebrania członków danej nieruchomości składa do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni podpisany protokół z wyboru członka Komitetu Mieszkańców.

5. Mandat członka Komitetu Mieszkańców wygasa z chwilą upływu kadencji, na którą został wybrany.

6. Utrata przez daną osobę mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek pisemnej rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie poza obrębem nieruchomości, z której została wybrana. Ponadto członek Komitetu Mieszkańców może zostać odwołany przez członków danej nieruchomości przed upływem kadencji, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu członków, danej niewyodrębnionej nieruchomości zgodnie z pkt. 1, 2, 3.

7. W przypadku, o którym mowa w pkt. 5 na miejsce członka Komitetu Mieszkańców, który utracił mandat członkowie Spółdzielni zamieszkujący daną nieruchomość dokonują wyboru – do końca kadencji Komitetu Mieszkańców – innego reprezentanta - zgodnie z pkt 1,2,3.

8. Komitet Mieszkańców zdolny jest do podejmowania wniosków lub opiniowania przy obecności większości członków Komitetu.

§ 84

Do zakresu działania Komitetu Mieszkańców reprezentującego nieruchomości niewyodrębnione pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:

1. Współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi a w szczególności opiniowanie planów dotyczących konserwacji, remontów i modernizacji administrowanych zasobów i urządzeń technicznych.
2. Przekazywanie Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni opinii i wniosków dotyczących :
 - a). Wytaczania kierunków działalności społecznej i kulturalno-oświatowej.
 - b). Podnoszenia estetyki Osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - c). Poprawy stanu bezpieczeństwa mieszkańców Osiedla,
 - d). Propagowania poszanowania mienia społecznego,
 - e). Krzewienie kultury współżycia społecznego.
3. Organizowanie rozjemstwa w sprawach spornych.
4. Opiniowanie spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.
5. Rozpatrywanie innych ważnych spraw związanych z funkcjonowaniem indywidualnych nieruchomości i Osiedla jako całości oraz wnoszenie w tym zakresie do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wniosków i opinii.

§ 85

Szczegółowy tryb pracy Komitetu Mieszkańców określa Regulamin Komitetu Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą.

CZEŚĆ III

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 86

1. Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.
2. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

§ 87

1. Liczbę kadencji członka Rady Nadzorczej określoną w § 68 ust. 4 Statutu oblicza się biorąc pod uwagę staż członka Rady Nadzorczej w dniu 31 lipca 2007 r.
2. Kadencja Rady Nadzorczej powołanej przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. przed datą 31 lipca 2007 r. wynosi 4 lata.

§ 88

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie - Uchwała Nr 2/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 89

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* oraz innych ustaw.

.....

Katowice, dnia..... roku.