

TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„SADYBA" W KATOWICACH

z dnia 29.XI 2007 r.

uwzględniający zmiany uchwalone:

- dnia 14 czerwca 2010 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia**
- dnia 5 czerwca 2012 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia**
- dnia 6 czerwca 2016 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia**
- dnia 11 czerwca 2018 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia**

Spis treści

I. Część ogólna	3
Dział 1. Przepisy wstępne	3
Dział 2. Członkowie	12
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.....	12
Rozdział 2. Wpisowe i udziały	21
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	21
Dział 3. Gospodarka spółdzielni	23
II. Część szczegółowa	26
Dział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego	26
Dział 2. Zamiany	31
Dział 3. Używanie lokali i opłaty	32
Dział 4. Zasady przekształcenia i przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu	35
Dział 5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	37
Dział 6. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu.....	37
Dział 7. Prawo odrębnej własności	38
Dział 8. Wkłady.....	41
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.....	41
Rozdział 2. Wkłady budowlane	43
Dział 9. Skutki ustania członkostwa	45
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	45
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	45
Rozdział 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu	46
Rozdział 4. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	46
Dział 10. Organy Spółdzielni.....	48
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	48
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	54
Rozdział 3. Zarząd	57
Rozdział 4. Postanowienia Wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	58
Rozdział 5. Komitet Mieszkańców	59
III. Przepisy końcowe	59

CZĘŚĆ 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;
- j) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia;
- k) 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, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 oraz z 2017 r. poz. 1529)
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokalu” - 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 I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - gospodarce nieruchomościami /Dz.U.2018.121 t.j. z dnia 2018.01.15/
- 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 zstępno, wstępno, 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 1m² powierzchni użytkowej lokalu

16) „opłatach niezależnych od właściciela” - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy 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 mieszkalnym i gospodarczym 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 przejścia 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 (nieruchomości) lokalu” - należy przez to rozumieć, w zależności od przyjętej opcji w spółdzielni:

a) konserwację - jest ona częścią składową utrzymania nieruchomości i obejmuje działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie zdatności użytkowej przez planowane lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia i utrzymanie czystości. Ponadto ma ona na celu zmniejszenie prędkości utraty zdatności 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 organizacyjnotechniczne mające na celu przywrócenie nieruchomości stanu zdatności użytkowej zgodnie z ustalonymi zasadami określającymi czasookres jej eksploatacji. Remonty - obejmują elementy zapisane w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a 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 stanowiące 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 jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio (warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji). Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o

którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) nabycia ekspektatywy własności;

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

5) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem tego terminu jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt. 1.5, więcej niż jedna osoba złoży pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

7. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

8. Wykluczona jest odpowiedzialność członków spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 6.

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.

2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.

3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni

powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.

4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.

5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.

6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

8. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

§ 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 pełną zdolność do czynności prawnych. Członka - osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik. Osoba fizyczna może głosować przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. 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. 8 3 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 zamieszkałymi 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.

v) prawo udziału w podziale nadwyżki finansowej

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. 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.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane, w tym dane osobowe podlegające ochronie na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) - zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o

zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, (Dz.U.2018.419 t.j. z dnia 2018.02.26 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, 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. *wykreślony*
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. 4 1 i 4 2 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

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.
 - 7) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w

zakresie ich praw i obowiązków oraz zarząd będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

8) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, chyba że, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu właściciele większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepis art. 27.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.

4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiąc. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

5. Członka zmarłego 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.

§ 10

1. Członka zmarłego wykreśla 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.

2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§ 11

skreślony

§ 12

skreślony

§ 13

skreślony

§ 14

skreślony

ROZDZIAŁ 2. WPIOWE I UDZIAŁY

§ 15

Wpisowe i udziały uiszczone na podstawie dotychczasowych przepisów podlegają zwrotowi. Następuje to po ustaniu członkostwa, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata następuje jednorazowo, w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie na wskazane przez zainteresowanego konto.

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

1. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze 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 wewnątrz spółdzielczym 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 wewnątrz spółdzielczym 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 wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrz spółdzielcze 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 oraz Fundusz Remontowy Interwencyjny. Procentowego podziału środków funduszu remontowego na Stały oraz Interwencyjny dokonuje Walne Zgromadzenie uchwałą. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym wydatkowane są przez zarząd spółdzielni na podstawie rocznego planu gospodarczego uchwalonego przez radę nadzorczą.

§ 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 może podlegać badaniu pod względem rzetelności i poprawności. Uchwałą w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorczej.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKANIOWEGO

§ 27

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 27¹

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

- prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 27²

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

mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicach ogłoszeniowych w zasobach Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. 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 postanowieniami statutu.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27¹ ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 27² ust. 13. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35 ust.1 , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

13. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 27³

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim .

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

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27¹, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 27¹, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa art. 4 ust. 1 ustawy.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27¹.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 27² ust.7 i 8.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27¹ ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy .

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy

od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni 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.

§ 28¹

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

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

3 Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

4 W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

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.

§ 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 spółdzielnia mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

§ 33

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 trwały 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

(skreślony)

§ 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 przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, o której mowa w art. 17¹⁴ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 38

(skreślony)

DZIAŁ 5. SPÓŁDZIELCZE 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 wykroczenia 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.
 - 1a. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 1 . Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca

zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

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. 6. 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 osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę pisemną pod rygorem nieważności o budowę lokalu.

2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
 - f) terminy wpłat wkładu budowlanego;
 - g) termin ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego;
 - h) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje „ekspektatywa” odrębnej własności lokalu.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania

budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 42¹

Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym a nabywcą.

§ 42²

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 42 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 42 ust.1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 42 ust.2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 42³

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 43

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być 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 sadu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 42 ust.1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 42 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
5. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 43¹

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy.

§ 43²

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

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 39 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 m², 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, § 54, § 55, § 56, § 57

(skreślony)

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 uiszczyć osobie uprawnionej wartość: nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 wyżej (w art. 17 11 ust. 2 ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych") oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 58

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 SPÓŁDZIELCZEGO 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 ustal 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 ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 63

Organami spółdzielni są:

Walne Zgromadzenie,

Rada Nadzorcza,

Zarząd,

(pkt. d wykreślono uchwałą z dnia 05.06.2012 r. Nr 23 /2012/W Z)

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 64

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. 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.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
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 do skrzynki pocztowej członka Spółdzielni poprzez dozorcę lub inną osobę wyznaczoną przez Zarząd Spółdzielni, umieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Spółdzielni.

2) (wykreślono uchwałą z dn. 05.06.2012 r. Nr 23 /2012/W Z)

3) (wykreślono uchwałą z dn. 05.06.2012 r. Nr 23 /2012/W Z)

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 uchwał

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.

§66

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,
- 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 wewnątrz spółdzielczym 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 kompletności listy obecności członków oraz ważności pełnomocnictw, sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał, 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 w sprawach wyboru i odwołania organów spółdzielni. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeżeli żąda 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 35 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 ryczału 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.

5. 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 zawieszonych 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, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni

ROZDZIAŁ 5 KOMITET MIESZKAŃCÓW

- (wykreślony uchwałą z dnia 05.06.2012 r. Nr 23 /2012/W Z) 62

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 10/2018 z dnia 11 czerwca 2018 r., 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.
Na oryginalne podpisani za Spółdzielnię Mieszkaniową Sadyba w Katowicach:

Stefan Legawiec – Prezes Spółdzielni

Teresa Domogała – Członek Zarządu

Katowice, dnia 11.06.2018 r.