



STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„BLOK”

W POZNANIU

(tekst jednolity lipiec 2010)

SPIS TREŚCI

CZEŚĆ OGÓLNA

- I. Postanowienia ogólne (§ 1 - § 5)
- II. Członkowie (§ 6 - § 9)
- III. Prawa i obowiązki członków (§ 10 - § 11)
- IV. Wpisy, udziały i wkłady (§ 12 - § 22)
 - IV.1. Wkłady – postanowienia ogólne (§ 13)
 - IV.2. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady ich rozliczania (§ 14 - § 17)
 - IV.3. Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu (§ 18 - § 21)
- V. Ustanie członkostwa (§ 23 - § 28)
- VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 29)
- VII. Organy Spółdzielni (§ 30 - § 57)
 - VII.1. Postanowienia ogólne (§ 30 - § 32)
 - VII.2. Walne Zgromadzenie (§ 33 - § 41³)
 - VII.3. Rada Nadzorcza (§ 42 - § 52)
 - VII.4. Zarząd (§ 53 - § 57)
 - VII.5. *Zebrania Grup Członkowskich (§ 58 - § 59) - skreślony*

CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

- VIII. Tytuły prawne do lokali (§ 60 - § 87)
 - VIII.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 61 - § 66)
 - VIII.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 67 - § 76)
 - VIII.3. Odreębna własność lokalu (§ 77 - § 84)
 - VIII.4. Najem lokali (§ 85 - § 86)
 - VIII.5. Sprzedaż lokali (§ 86a)
- IX. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków (§ 87 - § 92)
 - IX.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków (§ 87 - § 88)
 - IX.2. Zamiana mieszkań (§ 89 - § 92)
- X. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali (§ 93 - § 107)
 - X.1. *Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 101 - § 103) - skreślony*
 - X.2. Przenoszenie własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali. (§ 104 - § 107)
 - X.2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 104)
 - X.2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 106 - § 107)
- XI. Opłaty za używanie lokali (§ 108 - § 112)
- XII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu (§ 113 - § 115)
- XIII. Gospodarka Spółdzielni (§ 116 - § 119)
- XIV. Postanowienia przejściowe i końcowe (§ 120 - § 122)

STATUT

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest Poznań.

§ 3.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy „Prawo spółdzielcze”, ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”(zwanej dalej „Ustawą”) i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 4.

Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z),
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z)
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z).
2. Przedmiot działalności określony w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) *skreślony*
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej oraz sportowo-rekreacyjnej,
 - 8) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
- 10) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

II. CZŁONKOWIE

§ 6.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych spełniająca jeden z następujących warunków :
 - 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji),
 - 2) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 3) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej wskutek separacji bądź też po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka spółdzielni, jeżeli prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub niedokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło na skutek wykluczenia ze Spółdzielni i usunęła przyczyny stanowiące podstawę wykluczenia,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) *skreślony*
 - c) odrębnej własności lokalu- i zgromadziła środki na wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z poniższych warunków:
 - 1) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji, lub w postępowaniu egzekucyjnym.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, imiona rodziców, miejsce zamieszkania oraz nr NIP, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, NIP, adres siedziby. Ponadto deklaracja powinna zawierać informacje o liczbie zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy albo opiekun lub kurator ustanowiony zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

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

2. Osoba prawna przystępująca do Spółdzielni winna do deklaracji dołączyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
4. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o Zarządu o przyjęciu.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie Ustawy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom określonym w Statucie.

§ 8.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę, siedzibę i adres siedziby, NIP, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wniesiony wkład, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

§ 9.

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 6 ust. 2 pkt 7) powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub liczbie lokali mieszkalnych w budynkach nabytych lub lokali z odzysku.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jednakże bierne prawo wyborcze nie przysługuje osobom fizycznym nie mającym pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 4) prawo żądania, w trybie określonym w ustawie oraz Statucie, żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu
 - 8) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 9) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 10) prawo otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz w sprawach określonych w ustawie w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni
 - 15) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie na jego rzecz:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 16) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem lokali mieszkalnych w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 17) prawo modernizowania oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości, na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt 9 i 10 ponosi członek występujący o te kopie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Odpisy Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 (siedem) dni.
 5. 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 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

§ 11.

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) *skreślony*
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię w terminie 14 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o innych zmianach mających wpływ na wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu, a także informować Spółdzielnię o aktualnym adresie jeśli członek nie zamieszkuje w lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z ustalonym w tym zakresie regulaminem,
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego i zasad współżycia dobrosąsiedzkiego,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, na zasadach określonych w Ustawie,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła jak również udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) ponosić niezbędne koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, a w szczególności:
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) *skreślony*,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d) koszty zawarcia umowy notarialnej,
 - e) koszty założenia i wpisu do księgi wieczystej,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

IV. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 12.

1. Wpisowe jest równe $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002 r. nr 200, poz. 1679 z późn. zm.) określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków. Udział członkowski wynosi 300,00 (trzysta) złotych. Wysokość udziału członków, którzy nabyli prawa członkowskie pod rządami poprzednio obowiązujących postanowień Statutu nie ulega zmianie.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną zobowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział (dotyczy to również małżeństwa posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu), a członek Spółdzielni będący osobą prawną co najmniej trzy udziały.
3. Wpisowe członek wnosi w dacie złożenia deklaracji, a zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie udziałów w tym terminie powoduje ustanie członkostwa.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Członek nie może żądać zwrotu udziałów przed ustaniem członkostwa.
6. Udziały byłego członka, o ile nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, wypłaca się w kwocie nominalnej osobie uprawnionej, w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
7. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 (trzech) lat.

1. Wkłady - postanowienia ogólne

§ 13.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal, a mianowicie w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy tym kosztem budowy a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w ust. 1 i 2, rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty poniesione na dany lokal.
4. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład mieszkaniowy lub budowlany przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
5. Zasady dotyczące rozliczania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do garaży nabytych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. *skreślony*

2. Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady ich rozliczania

§ 14.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy, o którym mowa w § 13 ust. 1.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany, o którym mowa w § 13 ust. 2, według zasad określonych w umowie i w Statucie.
4. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji inwestycji ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczeniu zadania, są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy też kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli takie będą wbudowane w danym budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które kalkulowane są indywidualnie dla każdego lokalu (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych.
6. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwalane są przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem.
7. Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę

lokalu, zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

8. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.
9. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 15.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającego na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada określona w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich, którym zgodnie z Ustawą przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 16. *skreślony*

§ 17.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

3. Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 18.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie

uprawnionej wartości rynkowej nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 108 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. *skreślony*
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego ulega przedawnieniu z upływem 3 (trzech) lat.

§ 19.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez członka części 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.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Rozliczeń z osobami uprawnionymi z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu dokonuje się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 20.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu roszczenie o wypłatę:
 - 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - 2) wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 staje się wymagalne z chwilą opróżnienia, opuszczenia i zdania Spółdzielni lokalu przez byłego członka oraz przez osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu albo złożenia w Spółdzielni prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Jeżeli jednak należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego lub z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec byłego członka z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszt opróżnienia lokalu, koszt odnowienia zwolnionego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

§ 21.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Zwrot należnych kwot powinien być dokonany w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

§ 22. skreślony

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 23.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenie członka,
- 3) wykreślenie członka,
- 4) *skreślony*
- 5) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 24.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do spółdzielni mieszkaniowej, członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.

§ 25.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) rażąco narusza dobre obyczaje,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
- 7) odmawia udostępnienia posiadanego lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody, odmawia udostępnienia lokalu w celu określonym w art. 6 ust. 3 Ustawy lub dla dokonania przez Spółdzielnię koniecznego remontu, przebudowy lub modernizacji tego lokalu lub budynku.

§ 26.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) nie wpłacił lub nie uzupełnił w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni.,
 - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) wypowiedziana została przez Spółdzielnię lub członka umowa o budowę lokalu.
 - 6) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział członkostwa,
 - 7) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i Spółdzielnia nie może uzyskać z nim kontaktu,
 - 8) nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności nie wnosi wszelkich opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 9) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 10) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 11) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie wypowiedział członkostwa.

§ 27.

1. Wniosek o wykluczenie lub wykreślenie członka Zarząd Spółdzielni składa do Rady Nadzorczej.
2. Przed złożeniem wniosku o wykluczenie Zarząd powinien wykazać zainteresowanemu członkowi jego naganne zachowanie oraz wezwać do zaniechania tego zachowania w określonym czasie, pod rygorem zastosowania sankcji statutowych.
3. Wniosek o wykreślenie winien być także poprzedzony wezwaniem zainteresowanego członka o dopełnienie, w określonym terminie, obowiązków statutowych.
4. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, po uprzednim wysłuchaniu członka, podjętej na posiedzeniu, na które zaprasza zainteresowanego członka. Rada może rozpatrzyć wniosek bez udziału członka, jeśli ten z jakichkolwiek przyczyn na posiedzenie nie przybędzie, mimo prawidłowego zawiadomienia o terminie posiedzenia.
5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia,
6. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch (2) tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
7. Członek Spółdzielni ma prawo:
- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 (sześciu) tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 7 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
9. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 28

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem na dzień 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.

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 29.

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatrywane są sprawy ze stosunku członkostwa oraz sprawy zmiany wysokości opłat. Zasadą postępowania wewnątrzspółdzielczego jest dwuinstancyjność. Pierwszą instancją jest organ, który podjął decyzję w sprawie której dotyczy wniosek.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez

członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a w przypadkach skomplikowanych lub wymagających przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od daty wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub w sprawie zmiany wysokości opłat, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. W razie nierozpatrzenia wniosku w terminie określonym w ust. 3 i 5 zobowiązany do tego organ niezwłocznie powiadomi wnioskodawcę o przyczynach opóźnienia i oznaczy nowy termin rozpatrzenia, nie dłuższy jednak niż 1 miesiąc.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 (trzydzieści) dni przed jego zwołaniem.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej podjęcia.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
10. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
11. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. Zawiadomienia i uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listem poleconym lub za pokwitowaniem.
13. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia, mają moc prawną doręczenia.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 30.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) skreślony.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów nieposiadających zadłużenia wobec Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na miejscach mandatowych.
W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów na ostatnim miejscu mandatowym zarządza się dodatkowe głosowanie.
4. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile Statut lub ustawa nie stanowi inaczej.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.

§ 31.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
Zarząd w terminie 6 (sześciu) tygodni od dnia podjęcia uchwały powinien zwołać Walne Zgromadzenie w celu podjęcia decyzji o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
4. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 32.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami

Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej.

2. Walne Zgromadzenie

§ 33.

1. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - Statutu Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni..

§ 34.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów, kuratorów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, jeżeli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona, a także przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 35.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego,

- 13) wybór delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego, jeżeli Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalenie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) ustalanie zasad wynagradzania za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

§ 36.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, jeżeli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, jeżeli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 37.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania: członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni przez gospodarzy domów lub inne upoważnione osoby za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§ 37¹.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 38.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 37 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 39. *skreślony*

§ 40.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 40¹.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 – 5 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- 2) Komisję wyborczą w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
 - 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
 5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 40².

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się osoby zabierającej głos do uwag przewodniczący Zgromadzenia odbiera jej głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już się wypowiedziała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a. sposobu głosowania,
 - b. głosowania bez dyskusji,
 - c. zakończenia dyskusji,
 - d. zamknięcia listy mówców,
 - e. zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f. zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 40³.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 41.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 (dziesięć) lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 41¹.

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kolejnych kadencji w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie.
5. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę oraz informacje, o których mowa w ust. 3.
6. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

7. Członkowie komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej, z podziałem uwzględniającym postanowienia § 44 ust. 2 Statutu. Głosowanie odbywa się poprzez wrzucenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
10. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez komisję wyborczą
 - b) karta wyborcza jest przekreślona
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, z zastrzeżeniem § 44 ust. 2 Statutu.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 41².

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 tygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 41³.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyduje podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Rada Nadzorcza

§ 42.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 43.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 (dziewięciu) do 11 (jedenastu) członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 (trzech) lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 44.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej wybiera się jej członków w sposób zapewniający proporcjonalną reprezentację członków zamieszkałych w określonym zespole nieruchomości, w stosunku do liczby członków Spółdzielni ustalonej według stanu na dzień 1 stycznia danego roku, nie mniej jednak niż 2 (dwóch) na dany zespół nieruchomości. Liczbę mandatów przypadających na dany teren ustala Rada Nadzorcza. Zasada terytorialności nie ma zastosowania w przypadku przeprowadzania drugiej tury wyborów wskutek nieobsadzenia wszystkich mandatów w wyniku głosowania w pierwszej turze oraz wyborów uzupełniających, o których mowa w § 47 Statutu.
3. 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 jej członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 4, mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej po upływie następnej kadencji.

§ 45.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 (trzech) latach od wyborów.

§ 46.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 47.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka.

§ 48.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) uchwalanie planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez:

- a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji oraz występowania z nich i dokonywanie wyboru delegatów do tych organizacji,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
 - 10) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej lokalu,
 - 11) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali w Spółdzielni, w tym zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat oraz funduszu remontowego, a w szczególności rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 14) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 19) ustalanie podziału mandatów tj. ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej przypadających na członków zamieszkałych na danym terenie, zgodnie z § 44 ust. 2 Statutu i podziału na zespoły nieruchomości przy uwzględnieniu zasady wspólnoty interesów wynikającej z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, położonym w danej części miasta,
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 21) występowanie do Zarządu z wnioskiem o sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 22) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 49.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Zebranie to winno odbyć się w terminie 4 (czterech) tygodni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano członków Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 (dwóch) tygodni do dnia zgłoszenia wniosku.

§ 50.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 51.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 52.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 53.

1. Zarząd składa się od 2-4 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 54.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali, umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu,
 - 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

- 4) sporządzanie projektów planów rzeczowo-finansowych i programów działalności Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 i 5 Ustawy.
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) uchwalanie regulaminu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
 - 10) dokonywanie skreśleń z rejestru członków,
 - 11) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 55.

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 56.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 2 (dwaj) członkowie zarządu lub 1 (jeden) członek Zarządu i pełnomocnik..
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 57.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni lub wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

5. Zebrania Grup Członkowskich *skreślony*

§ 58. *skreślony*

§ 59. *skreślony*

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 60.

Tytułami prawnymi do lokalu w Spółdzielni są:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu,
- 4) najem lokalu.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 61.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokal mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokal mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu 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.

§ 61¹.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
 3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni oraz § 25 i 27 Statutu.
 4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 62.

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 (jednego) roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 (sześć) miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 63.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, a gdy przysługuje obojgu małżonkom wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od niego, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 (trzech) miesięcy i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 (jednego) roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
4. Jeżeli małżonek nie dokona czynności o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia wyznaczy mu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 (sześć) miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 62 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje: dzieciom i innym osobom bliskim.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w ust. 3 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7 konieczne jest złożenie w terminie 1 (jednego) roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych, Spółdzielnia wyznacza im odpowiedni termin, w którym zobowiązani są do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie, na rzecz której z osób ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jeżeli termin ten upłynie bezskutecznie wyboru dokona Spółdzielnia.
9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 7 o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§ 64.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, po jego wybudowaniu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego,
 - 5) określenie wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego,
 - 6) określenie terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy,
 - 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 65.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 64 ust. 3 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 (trzy) miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 66.

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi,

dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 (jednego) roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych, Spółdzielnia wyznacza im odpowiedni termin, w którym zobowiązani są do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie, na rzecz której z osób ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jeżeli termin ten upłynie bezskutecznie wyboru dokona Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzający zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 67.

1. *skreślony.*
2. *skreślony*
3. *skreślony.*
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, Spółdzielnia wyznacza im odpowiedni termin, w którym zobowiązani są do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie, która z osób ma być członkiem Spółdzielni. Jeżeli termin ten upłynie bezskutecznie wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 68.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część spełnia kryteria samodzielności lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy i licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 69. skreślony

§ 70. skreślony

§ 71. skreślony

§ 72.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 73.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 108 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 74.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 (jednego) roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu terminu sąd, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 75.

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

§ 76.

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

3. Odrębna własność lokalu

§ 77.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego,
 - 5) określenie wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu budowlanego,
 - 6) określenie terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy,
 - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 78.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienia § 83 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 77 ust. 6 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 (trzy) miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 80.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 81.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 108 Statutu.

§ 82.

1. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej dokonanej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 83.

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, Spółdzielnia wyznacza im odpowiedni termin, w którym zobowiązani są do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie, która z osób ma być członkiem Spółdzielni. Jeżeli termin ten upłynie bezskutecznie wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. 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, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 3.

§ 84.

Jeżeli właściciel (współwłaściciele) 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 lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o

egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

4. Najem lokali

§ 85.

1. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu tj. lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego, ustawy „O ochronie praw lokatorów (...)”.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne a pozostałych lokali osoby fizyczne lub osoby prawne.
3. Warunki najmu lokali mieszkalnych lub użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 86.

1. Doboru najemców na lokale o innym przeznaczeniu Spółdzielnia dokonuje w drodze:
 - 1) negocjacji,
 - 2) przetargu (konkursu ofert) przeprowadzanego na zasadach określonych w k.c.
2. O wyborze sposobu doboru najemcy decyduje Zarząd uwzględniając w szczególności popyt, cechy techniczno-użytkowe danego lokalu, jego położenie itd.

5. Sprzedaż mieszkań

§ 86a.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje na podstawie § 5 ust. 2 pkt 10) Statutu budowę budynku w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjne i finansowe realizacji takiej inwestycji określa Rada Nadzorcza.

IX. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 87.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie lub w formie ogłoszeń prasowych oraz komunikatów umieszczanych na tablicach ogłoszeń Spółdzielni.

§ 88.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany przez Spółdzielnię na warunkach odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 63 Statutu.
2. Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu przeprowadzanego na zasadach określonych w k.c. O wyborze oferenta decyduje najkorzystniejsza oferta, a w przypadku równych ofert pierwszeństwo przysługuje członkowi Spółdzielni. Jeżeli równe oferty złożyli członkowie Spółdzielni zastosowanie ma § 87 ust. 1.
3. Decyzje w sprawach określonych w ust. 1 i 2 podejmuje Zarząd.
4. Zawiadomienia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Zamiana mieszkań

§ 89.

2. Spółdzielnia na wniosek członka i w granicach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana może również polegać na umożliwieniu członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz między członkiem a osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 90.

Zamiany lokali mieszkalnych dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 91.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 92.

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

X. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 93.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia, o którym mowa w ust.1, jeżeli z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego objęte było małżeńską wspólnością ustawową.

§ 94.

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

§ 95.

Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu należy do małżonków, wniosek w sprawie przekształcenia prawa do lokalu lub wniosek o przeniesienie własności lokalu powinien pochodzić od obojga małżonków.

§ 96.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 93 i 94 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 budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 97.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.

§ 98.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 99. skreślony

§ 100. skreślony

1. Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - *skreślony*

§ 101. skreślony

§ 102. skreślony

§ 103. skreślony

2. Przenieszenie własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali

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

§ 104.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 64 ust. 3 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 108 Statutu.
2. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu mieszkalnego.

§ 105. skreślony

2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 106.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 108 Statutu.

§ 107.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 108.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni co miesięczne opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni comiesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni .
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa ust. 1 - 4 obejmują w szczególności:
 - 1) koszty administrowania i zarządu nieruchomością
 - 2) koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzewania wody),
 - 3) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) wywozu nieczystości,
 - 5) eksploatacji i remontów dźwigów, domofonów,
 - 6) dostawę gazu w przypadkach, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
 - 7) instalacji RTV zbiorczej,
 - 8) podatek od nieruchomości oraz inne podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów,
 - 9) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - 10) opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów,
 - 11) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - 12) odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 - 4 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni (wyodrębnionych nieruchomości).
7. Określenie kosztów na jednostkę rozliczeniową i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu kosztów gospodarki zasobami i zawartych umów określa i realizuje Zarząd.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 109. skreślony

§ 110.

1. Opłaty, o których mowa w § 108, powinny być uiszczane z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek w uzasadnionych przypadkach podejmuje Zarząd.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni za używanie lokali.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji innemu członkowi lub Spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w § 108 ust. 1- 4 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami

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

6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Kwota nadpłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania lub wody może być potrącona z najbliższej lub następnej opłaty pod warunkiem braku zaległości w zapłacie opłat, o których mowa w § 108 ust. 1 – 4 Statutu. W przypadku zaległości w zapłacie opłat, kwota nadpłaty podlega potrąceniu z należnościami z tytułu opłat najdawniej wymagalnymi, do wysokości kwoty nadpłaty.

§ 111.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni takie jak opłaty: za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, wywóz nieczystości stałych i płynnych, za programy Telewizji Kablowej Poznań nie podlegają procedurze określonej w art. 4 ust. 6⁴ – 8 Ustawy.

§ 111a.

W stosunku do osób, które zamieszkują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 112.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu ich używania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 113.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na

ponadnormatywne ich wyposażenie i wykończenie, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na zwiększenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

§ 114.

Przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu (dla celów przekształcenia tytułów prawnych do lokali), w którym dokonano nakładów mających wpływ na jego wartość, wartość tych nakładów wyodrębnia się przyjmując za podstawę wyceny lokalu standard w jakim lokal został oddany do eksploatacji.

§ 115.

1. Dodatkowe ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, zwłaszcza wtedy, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego lokal z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia pośrednikiem - w zakresie wydanych zgód na dodatkowe wyposażenie – jest Zarząd.
3. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowej wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę. Oceny przydatności oraz stopnia zużycia dokonuje się komisyjnie, chyba że członek i Spółdzielnia dojdą do porozumienia w tym zakresie.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 116.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 117³ ust. 1 Statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd.

§ 117.

1. W Spółdzielni tworzy się następujące wyodrębnione fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,

- 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) *skreślony*
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 4, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
 3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorczą.

§ 117¹.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy mienie jej członków, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
4. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 117².

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

§ 117³.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 110 ust. 7.
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywana odrębnie dla każdego budynku.

§ 117⁴.

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

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m², powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierówno rzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 117⁵.

Uchwalane przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 117⁶.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi od strony wewnętrznej oraz okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, osoby nie będącej członkiem, której przysługuje prawo do lokalu określone w § 60 ust. 1 pkt 2-3 Statutu lub osób z nimi zamieszkałych, obciążają te osoby.

§ 117⁷.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 117⁶ są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 117⁸.

1. Finansowanie remontów określonych w § 117⁷ jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 118.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy i postanowień Statutu.

§ 119.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) z funduszu remontowego.
2. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

XIV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 120.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych, w szczególności nie tracą ważności wydane dotychczas przydziały spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych bądź spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, a także zawarte dotychczas umowy. Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swego rodzaju umowy i nie wymagają zmian ani też uzupełnień.
2. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego, wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według zmienionych postanowień niniejszego Statutu po ich zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 121.

Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 122.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie obowiązują przepisy Ustawy, Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw i aktów normatywnych wydanych na ich podstawie dotyczących działalności Spółdzielni.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu **1 grudnia 2003 roku**.

Tekst jednolity sporządzono w dniu 16 czerwca 2010 r.

Zmiany Statutu wprowadzone uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 29 listopada 2007 r. zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 16 stycznia 2008 r. sygn. akt PO.VIII NS-REJ.KRS/025250/07/197. Wpisu do KRS dokonano **23 stycznia 2008 r.** Zmiany Statutu wprowadzone uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2008 r. zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 01 sierpnia 2008 r. sygn. akt PO.VIII NS-REJ.KRS/013346/08/237. Wpisu do KRS dokonano **6 sierpnia 2008 r.** Zmiany Statutu wprowadzone uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli z dnia 25 maja 2010 r. zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS sygn. akt PO. VIII NS-rej.KRS/012054/10/359. Wpisu dokonano **30.06.2010 r.**