

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” W WEJHEROWIE

TEKST JEDNOLITY

Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "ENERGETYK", zwaną w treści Statutu Spółdzielnią.

§ 2.

1. Spółdzielnia ma siedzibę w Wejherowie.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni mieszkaniowej jest:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 70.11.Z –PKD
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 70.12.Z – PKD
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek – 70.20.Z – PKD
 - 4) działalność agencji obsługi nieruchomości – 70.31.Z – PKD
 - 5) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi – 70.32.A – PKD
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi – 70.32.B – PKD
 - 7) działalność domów i ośrodków kultury – 92.31.F –PKD
 - 8) produkcja ciepła – 40.32.A –PKD
 - 9) dystrybucja ciepła – 40.32.B – PKD
 - 10) pobór i uzdatnianie wody – 41.00.A –PKD
 - 11) działalność usługowa w zakresie rozpraszania wody – 41.00.B – PKD
 - 12) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne – 45.11.Z –PKD
 - 13) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków – 45.21.A – PKD
 - 14) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych : rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – lokalnych – 45.21.D –PKD
 - 15) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej nie sklasyfikowanych – 45.21.F –PKD
 - 16) wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych – 45.21.G –PKD
 - 17) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – 45.22.Z – PKD
 - 18) budowa dróg kołowych i szynowych – 45.23.A – PKD
 - 19) roboty nawierzchniowe dla potrzeb obiektów sportowych – 45.23.B –PKD
 - 20) stawianie rusztowań – 45.25.A – PKD
 - 21) roboty związane z fundamentowaniem – 45.25.B –PKD
 - 22) wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych – 45.25.C – PKD
 - 23) wykonywanie robót budowlanych murarskich – 45.25.D – PKD
 - 24) wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli – 45.31.A – PKD
 - 25) wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych – 45.31.B –PKD
 - 26) instalowanie dźwigów osobowych i towarowych i ruchomych schodów – 45.31.C – PKD
 - 27) wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych – 45.31.D - PKD
 - 28) wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych – 45.32.Z - PKD
 - 29) wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych – 45.33.A – PKD
 - 30) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych – 45.33.B – PKD

- 31) wykonywanie instalacji gazowych – 45.33.C – PKD
 - 32) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – 45.34.Z – PKD
 - 33) tynkowanie – 45.41.Z – PKD
 - 34) zakładanie stolarki budowlanej – 45.42.Z – PKD
 - 35) posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian – 45.43.A – PKD
 - 36) malowanie – 45.44.A – PKD
 - 37) szklenie – 45.44.B – PKD
 - 38) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 45.45.Z – PKD
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje przez:
- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu :
 - a) ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - a¹) ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.”
 - b) ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
 - c) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (*współwłaścicielem*) tej nieruchomości
 - 6) (*skreślony*)
 - 7) (*skreślony*)
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, związków i stowarzyszeń dla realizacji zadań określonych w ust. ust.1-3. Organem uprawnionym do podejmowania powyższych decyzji jest Walne Zgromadzenie które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.

§ 3.1

Walne Zgromadzenie określa kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia przez Spółdzielnię działalności, o której mowa w § 3.

§ 3.2

(*skreślony*)

§ 3.3

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

§ 3.4

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie fizycznym i prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni :
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 1¹) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
 - 3) na zasadzie najmu.

2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych zainteresowanym członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1, a także lokal użytkowy, w tym garaż, wolny w sensie fizycznym i prawnym, sprzedać lub wynająć osobom nie będącym członkami Spółdzielni, a także osobom prawnym.
3. Warunki wynajmu lokali określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Tryb sprzedaży lub najmu odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 3.5

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa zawarta między członkiem a Spółdzielnią nie stanowi inaczej.

§ 3.6

1. Członkowie mogą dokonywać zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może udzielać pomocy w działaniach członków wymienionych w ust. 1, jak też może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego; szczegółowe zasady dokonywania zamian, rozliczeń wkładów z tego tytułu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 3.7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i przeprowadzenia się do wskazanego lokalu zamiennego.

Członkowie

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5.

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, w kolejności numerów tych umów.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania 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.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 6.

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie pisemnej deklaracji. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów, a także stwierdzenie, w której ze wskazanych w § 3 Statutu formie chce zaspokajać potrzeby mieszkaniowe lub gospodarcze.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd zgodnie z niniejszym Statutem i z trybem uchwalonym przez Radę Nadzorczą w regulaminie, o którym mowa w § 4 ust. 4 Statutu.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
6. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 7.

Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni,
- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 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) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) prawa odrębnej własności lokalu,
- 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8.

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
odrębnej własności lokalu
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 9.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający oprócz obligatoryjnych ustawowych danych (art. 30 ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze – t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 ze zm.) informacje o zaległościach z tytułu wydatków związanych z członkostwem spółdzielni, do których ponoszenia członkowie są zobowiązani na mocy art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz.1116 ze zm.)
2. Zasady prowadzenia rejestru i udostępnienia go członkom Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Prawa i obowiązki członków

§ 10.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo w szczególności:
 - 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu (zebraniu przedstawicieli) i zebraniu grupy członkowskiej; członek Spółdzielni nie będący przedstawicielem może uczestniczyć w zebraniu przedstawicieli bez prawa głosu
 - 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni

- 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni (z wyjątkiem części dotyczących spraw indywidualnych członków), protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, rejestrem członków Spółdzielni, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 4
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności
- 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności
- 6) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością
- 7) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
- 8) do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami, Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni, albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka
- 9) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie
- 10) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni
- 11) do korzystania z innych praw określonych w statucie

1 Członkowi Spółdzielni, który zaspakaja swe potrzeby mieszkaniowe w formie wskazanej w §3 ust.3 pkt.3 lit. a, a¹ i b Statutu, przysługuje odpowiednio prawo do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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 w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy wnioski do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
5. Koszty wydania odpisów statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy
6. Zasady udostępniania członkom dokumentów, o których mowa w ust. 2 oraz koszty za wydanie dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 11.

1. Każdy członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowany udział (udziały)
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za korzystanie z nieruchomości lub usług Spółdzielni oraz na pokrycie innych przypadających kosztów działalności Spółdzielni,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie zawartych danych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszerzanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni

- 9) wykonywać również inne obowiązki określone w ustawie lub statucie
1. Członek Spółdzielni, który zaspakaja swe potrzeby mieszkaniowe w formie wskazanej w §3 ust.3 pkt.3 lit. a, a¹ i b Statutu zobowiązany jest wnieść odpowiednio wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.
 2. *(skreślony)*
 3. *(skreślony)*

§ 11.1.

Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości udziałów.
Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie do odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwał wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest postępowaniem wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, 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 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwały organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany doręczyć na piśmie za potwierdzeniem odbioru, z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych.
8. W przypadku wykluczenia albo wykreślenia członka ze Spółdzielni, członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w § 12 ust.4 statutu albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie
10. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu

Wpisowe i udziały

§ 13.

1. Wpisowe wynosi 25 %, a udział członkowski wynosi 10 % aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia pracowników określonego w obwieszczeniu Prezesa Rady Ministrów. Powyższa wysokość wpisowego i udziału obowiązuje osoby przyjmowane w poczet członków Spółdzielni po zarejestrowaniu tej zmiany w statucie.
2. Członek Spółdzielni (osoba fizyczna) ubiegająca się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować jeden udział na każdy lokal, a w pozostałych przypadkach członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować pięć udziałów w odniesieniu do każdego lokalu.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, jednak nie później od daty protokolarnego przyjęcia mieszkania. Nie wypłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.
4. Członek przeniesiony z innej Spółdzielni obowiązany jest do wpłacenia wpisowego i udziału (-ów). W przypadku ustania członkostwa zwrotowi podlega udział (udziały) w wysokości wniesionej przez członka. Wypłata udziału może nastąpić nie wcześniej, niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo”

Ustanie członkostwa

§ 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienie członka,
- 2) wykluczenie członka,
- 3) wykreślenie członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

§ 15.

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 14 dni rozpoczyna się od pierwszego dnia po złożeniu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. (*skreślony*)

§ 16.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić 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) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

6) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat z tytułu użytkowania lokalu.

§ 17.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych 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 w terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego
 - 3) zbył i nie posiada aktualnie w Spółdzielni własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego odrębną własność
 - 4) przekazał do Spółdzielni mieszkanie zajmowane na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu.
 - 1) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 2) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 3) w wyniku orzeczenia sądowego.

§ 18.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
 - 1) Rada Nadzorcza może przekazać Zarządowi Spółdzielni upoważnienia do wykreślenia z rejestru członków wyłącznie tych osób, które wystąpią o to na piśmie.
 - 2) zawiadomienia członka o uchwale w sprawie wykreślenia lub wykluczenia dokonuje się na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały, za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub zwrócone na skutek nie odebrania przesyłki ma moc prawną doręczenia.
2. Wykluczonemu lub wykreślونemu członkowi Spółdzielni przysługuje prawo albo odwołania się do Walnego Zgromadzenia, albo zaskarżenia uchwały do Sądu w sposób opisany w § 12 ust. 8 Statutu.
3. 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.
4. Wykluczenie albo 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 lub Walnego Zgromadzenia

§ 19.

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

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 20.

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 lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do 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.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu

§ 21.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w niniejszym statucie. Rozliczenie kosztów inwestycji następuje zgodnie z zasadami, o których mowa w §58.

§ 22.

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 2) inne postanowienia określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 — 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

4. Szczegółowe zasady oraz tryb zawierania umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Rozliczenie kosztów inwestycji następuje zgodnie z § 58 .
6. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych lokalach oraz tryb rozliczania lokali nowooddanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni związanych z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu, jak też związanych z rozwiązaniem umowy o budowę lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 23.

1. Po zakończeniu budowy Spółdzielnia zawiera umowę z członkiem o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 24.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem 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 jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd na wniosek osób, o których mowa w ust.1 i 2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru tego dokonuje Spółdzielnia.
4. 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.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 25.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może

podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.





§ 26.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego oraz istniejących zobowiązań .

§ 27.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w §25, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w §26, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd na wniosek zainteresowanych osób. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 28.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym Statucie
 2. Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość – określonej w sposób wymieniony w §33 ust.2, uwzględniając wszystkie inne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni w przypadku :
 - ◆ wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - ◆ w razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ◆ w wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich,
 - ◆ w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
-   W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
-   Rozliczeń dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz innych zdarzeń ,o których mowa w ust.2.

- ☞ Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości odpowiednio wniesionego wkładu do wartości rynkowej w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy.
- ☞ Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości odpowiednio wniesionego wkładu do wartości rynkowej w terminie 60 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do §22.
- ☞ Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
- ☞ Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust. 2 i 3, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego

§ 29.

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, zgodnie z § 28 i na zasadach § 23 ust. 2 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, a nadto w sposób wymieniony w §33 ust.2. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w § 27.

§ 30.

Zwrot wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w §28 ust.2 następuje w ciągu 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez nowego lokatora.

§ 31.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w §28 ust. 2 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 32.

W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy, w kwocie wynikającej z udziału lokalu w powierzchni budynku.

§ 33.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustala się odpowiednio na zasadach określonych w § 28 ust. 8

2. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą i zgodnie z § 30.
3. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej, wszelkie należności przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu (w tym m.in. : opłaty za używanie lokalu, koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, itd.).

§ 33.1.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 22, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu § 32 statutu
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 statutu
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 i 2, obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.
4. Umowa o przekształcenie przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 33.2.

1. Szczegółowy tryb postępowania z tytułu przekształcenia lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Środki uzyskane z przekształcenia zwiększają fundusz remontowy Spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 34.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i niniejszym statucie.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. 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 małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *(skreślony)*
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 nieważne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

§ 37

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) obowiązek wniesienia przez członka wkładu budowlanego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową- zgodnie z § 78 ust. 3
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 38

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, której wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 39

1. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

§ 40

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa ta jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 41

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

§ 42

(*skreślony*)

§ 43

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, stosuje się odpowiednio przepisy § 35 ust.2.
2. (*skreślony*)

§ 44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, a nadto jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 45

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem umowy w ich imieniu o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, przedstawiciela wyznacza sąd.

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

§ 46

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Odrębna własność lokalu

§ 47.

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) obowiązki Spółdzielni i członka w procesie inwestycyjnym i rozliczeń finansowych kosztów budowy,
- 6) oraz inne postanowienia zawarte w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą .

§ 48.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §47, 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. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 52 ust.2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego
4. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni 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. Przepis § 52 stosuje się odpowiednio.

§ 49.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu m.in. w sytuacji, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §47, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione, albo niemożliwe.

§ 50.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 51.

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.

§ 52.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 53.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 54.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 55.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość – określonej w sposób wymieniony w § 33 ust.2.

2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wyniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 60 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 56.

§ 56.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w §55 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 57.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 58.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §§ 21 i 53 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. 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 wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 59.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §§ 21 i 53 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.

§ 60.

Tryb realizacji inwestycji , rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie o którym mowa w § 22.

Budowanie domów w celu przeniesienia ich własności

(skreślony)

§ 61.

(skreślony)

§ 62.

(skreślony)

§ 63.

(skreślony)

§ 64.

. (skreślony)

§ 65.

(skreślony)

§ 66.

(skreślony)

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

§ 67.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 22 ust.1 pkt 1), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50%

wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi zainteresowany członek Spółdzielni.
4. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1 jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 68.

1. Wartość rynkową, o której mowa w § 67 ust. 1 pkt. 5, określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na którą ma być przeniesiona własność lokalu.
2. Wpłaty różnicy, o której mowa w § 67 ust. 1 pkt. 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 69 .

Wpłaty o których mowa w § 68 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 70.

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 67, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

§ 70.1.

Zmniejszenie płatności członka na pokrycie różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 33.1 ust.1 pkt 1 i § 67 ust. 1 pkt 5), jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych”

§ 71.

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu — art.20 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 98, póź. 1070).

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu

§ 72.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 37, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78,
2. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi zainteresowany.
3. Po śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 73.

Spłaty, o których mowa w § 72, wyliczone przez Spółdzielnię, członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązani są wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 74.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 72, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

Przeniesienie własności lokali mieszkalnych, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych, nabytych przez Spółdzielnię przed dniem 24 kwietnia 2001 r.

§ 75.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez

Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w §§ 20, 22, 23 i 29
 - 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w §§ 34, 35, 37, 38 i 39
 - 3) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w § 67-70.
3. Po śmierci najemcy, o którym mowa w ust. 1, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w ust. w, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 76.

1. Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
4. Zasady określone w §70 stosuje się odpowiednio

§ 76.1.

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 75 ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu

Przeniesienie własności lokali użytkowych

§ 76.2

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 76.2 ust 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu

Opłaty za używanie lokali

§ 77.

Członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów .

§ 78.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
- 1.1 Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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. Osoby te mogą korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym że z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą odpłatnie korzystać na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. 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.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię
6. Najemcy lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą do Spółdzielni opłaty za najem, a także na pokrycie kosztów zużycia mediów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię – ustalonej zgodnie z umową.
7. Koszty eksploatacji , utrzymania oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust. 1, 1.1, 2 i 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, sieci telewizji kablowych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni itp.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust.2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
9. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust.1 i 2, zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnie wraz odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
 - 3) inne fundusze celowe ustanowione przez właściwe organy Spółdzielni.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

§ 79.

1. Wysokość opłat, o których mowa w §78 ust. 1 – 2 i 4-6, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali nieruchomości. Wzrost wysokości opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego powyżej średniorocznego wskaźnika inflacji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Wysokość opłat za najem, o których mowa w §78 ust.6, określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 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 (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 80.

1. Opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 – 2 i 4 - 6, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 78, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, które nie mogą być wyższe od odsetek ustawowych.
4. O zmianie wysokości opłat (zależnych od Spółdzielni) Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić osoby, o których mowa w § 78 ust.1-2 i 4-6 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości
6. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 80.1

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 81.

Zasady określające:

- 1) rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 2) zakres napraw wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i członków Spółdzielni
- określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Organy Spółdzielni

§ 82.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli Członków),
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebranie Grup Członkowskich (w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zastępowane Zebraniem Przedstawicieli),
 - 5) Rady Osiedli.
1. Członkami organów przedstawicielskich mogą zostać wybrani członkowie Spółdzielni przestrzegający statutu i wywiązujący się z obowiązków członkowskich. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w 1 turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się 2 turę wyborów uzupełniających. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych spośród tych kandydatów, którzy w 1 turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
1. Tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określa ustawa, Statut oraz regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

§ 83.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- 2.1 Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby,

- z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 84.

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 100 osób Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Wyboru przedstawicieli na Zebranie dokonują zebrania grup członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do ilości członków danej grupy według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady:
 - na każdych pełnych 10 członków wybierany jest 1 przedstawiciel, jeżeli Spółdzielnia będzie liczyła od 101 do 500 członków,
 - na każdych pełnych 20 członków wybierany jest 1 przedstawiciel, jeżeli Spółdzielnia będzie liczyła od 501 do 1000 członków,
 - na każdych pełnych 40 członków wybierany jest 1 przedstawiciel, jeżeli Spółdzielnia będzie liczyła od 1001 do 2000 członków,
 - na każdych pełnych 50 członków wybierany jest 1 przedstawiciel, jeżeli Spółdzielnia będzie liczyła ponad 2001 członków.
3. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 3 lata. Kadencja przedstawicieli kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego w trzecim roku kalendarzowym kadencji.
4. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust. 3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, wołania przez organ dokonujący wyboru lub ustania członkostwa w Spółdzielni albo cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela osoby prawnej. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, zebranie grupy członkowskiej na najbliższym zebraniu dokonuje wyboru - do końca kadencji - innego przedstawiciela.
5. Do Zebrania Przedstawicieli stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o Walnym Zgromadzeniu.
6. W Walnym Zgromadzeniu - Zebraniu Przedstawicieli - mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członek Spółdzielni niebędący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli bez prawa głosu.

§ 85.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – wychowawczej oraz podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 2) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
- 3) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 4) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 5) tworzenie funduszy celowych,
- 6) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 7) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 8) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 9) podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki administracyjnej,
- 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,

- 13) uchwalanie zmian Statutu,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.

§ 86.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Walne Zgromadzenie może być zwołane także z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/3 przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli,
 - 3) zebrań grup członkowskich, obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
1. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
2. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw w sposób wskazany w ust. 5 – uzupełniony porządek obrad, powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w § 87 na 3 dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 87.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Radę Nadzorczą, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest Zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku zastąpienia Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli, postanowienia ust. 1 mają zastosowanie tylko w odniesieniu do przedstawicieli członków i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz odwołującego się członka. Pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i w domach Spółdzielni lub ogłoszenie w miejscowej prasie.

§ 88.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzednim. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zamieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. (*skreślony*).
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych

na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 88.1

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia, albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany wyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

§ 89.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

Rada Nadzorcza

§ 90.

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia, o którym mowa § 86 ust 1 zdanie pierwsze odbywanego po 3 latach.

§ 91.

1. 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 organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustanie członkostwa w Spółdzielni.
1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy na najbliższym posiedzeniu dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 92.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
 - d) Wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd zobowiązania w wysokości od 50.001,- zł do 250.000,- zł
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
 - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu.
 - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
 - 9) Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego
 - 10) Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Ponadto - oprócz spraw wymienionych w ust.2 - do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
- 1) uchwalanie regulaminu pracy zarządu oraz innych regulaminów wymienionych w Statucie.
 - 2) uchwalanie zasad wynajmu lokali,
 - 3) uchwalanie zasad zawierania umów o budowie lokali,
 - 4) uchwalanie trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów, oraz trybu rozliczeń lokali nowo oddanych,
 - 5) uchwalanie trybu realizacji inwestycji , rozliczania kosztów budowy,
 - 6) ustalanie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczania oraz zasady ustalania wszelkich opłat,
 - 7) uchwalanie zasad związanych z budową domów jednorodzinnych w celu przeniesienia własności tych domów na rzecz członków oraz udzielania pomocy członkom w budowie przez nich domów,
 - 8) uchwalanie zasad rozliczania związanego z dodatkowym wyposażeniem lokalu ,
 - 9) ustalanie zakresu obowiązków Spółdzielni i członka dotyczącym napraw wewnątrz lokali,
 - 10) uchwalanie zasad używania lokali,
 - 11) uchwalanie wysokości odsetek pobieranych przez Spółdzielnię w przypadkach, o których mowa w § 80 ust.3.
 - 12) uchwalanie regulaminu porządku domowego oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
 - 14) ustalanie liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, podziału członków na grupy członkowskie, regulaminu zebrania grupy członkowskiej,
 - 15) wybór i odwołania członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy zgodnie z art.49 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.
 - 16) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z usług świadczonych przez Spółdzielnię oraz rozliczeń z tego tytułu.
 - 17) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni.
 - 18) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli.
 - 19) uchwalanie regulaminu Rady Osiedli i koordynowanie ich działalności.
 - 20) rozpatrywanie odwołań od postanowień Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na działalność Rad Osiedli.

- 21) uchylanie postanowień Rad Osiedli, o ile są one sprzeczne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Zebrań Przedstawicieli i Rady Nadzorczej. Uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od jej podjęcia.
- 22) Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom
- 23) Uchwalanie regulaminu określającego zasady udostępniania członkom dokumentów Spółdzielni

§ 93.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 94.

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

Zarząd

§ 95.

1. Zarząd składa się z co najmniej 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru prezesa i jego zastępcy spośród członków Zarządu zgodnie z ust. 1 dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.

§ 96.

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 decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawierania umów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz innych umów wynikających z prowadzonej działalności na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych oraz uchwalanie zasady opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu.
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) Zaskarżanie uchwał Walnego Zgromadzenia
1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 96.1.

1. Członkowie Zarządu składają corocznie oświadczenia majątkowe; zasady, sposób i terminy składania tych oświadczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i pracownikiem księgowości Spółdzielni.

§ 97.

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni może kierować w ramach uchwał Zarządu jeden z członków Zarządu lub osoba powołana przez Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisku kierownika (jego zastępcy) tej działalności.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 96 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności.

§ 98.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik), z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2
2. Oświadczenie woli, w wyniku którego następuje zobowiązanie Spółdzielni w wysokości powyżej 50.000,- zł Zarząd podejmuje po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, a w przypadku zobowiązania w wysokości powyżej 250.000,- zł po uprzednim uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia.

§ 99.

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

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 99.1.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich

dotyczących

4. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć decyzję o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takiej sytuacji Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie sześciu tygodni od podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady w celu podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka rady Nadzorczej
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa

Zebranie grup członkowskich

§ 100.

1. W zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej oraz przedstawiciele członków - osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie. Osoba prawna może delegować swojego przedstawiciela do udziału w zebraniu jednej z wybranych grup członkowskich wg form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Podziału członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie wg form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Zebraniem Przedstawicieli , o którym mowa § 86 ust 1 zdanie pierwsze, wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędą się zebrania grup członkowskich.
3. Zebrania grup członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w okresie poprzedzającym Zebranie Przedstawicieli Członków wywieszając ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania danej grupy członkowskiej przynajmniej na 7 dni przed datą Zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad, a wszystkich członków oczekujących na mieszkanie w danej grupie zawiadamiając imiennie
4. Zebranie grupy członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/5 ilości członków danej grupy członkowskiej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku zebranie grupy członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym zebraniu grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos. W przypadku gdy członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu członek deklaruje przynależność do określonej jednej grupy, a w braku oświadczenia decyduje Rada Nadzorcza.

§ 101.

1. Do uprawnień zebrania grupy członkowskiej należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebrania Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej w głosowaniu tajnym,
 - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebranej grupy członkowskiej,
 - 5) wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla.
2. Szczegółowe zasady działania grupy członkowskiej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorcza.

Rady osiedli

§ 102.1

1. Rada Osiedla składa się z co najmniej 3 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Zebranie Grup Członkowskich na okres 3 lat spośród członków zamieszkałych w osiedlu. Jeżeli na terenie osiedla działa więcej niż jedna grupa członkowska, każdemu zebraniu grupy członkowskiej przysługuje co najmniej jeden mandat Radzie Osiedla.
2. Liczbę członków Rad Osiedli i podział mandatów na grupy członkowskie określa Rada Nadzorcza.

§ 102.2

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany zwykłą większością głosów.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, upoważniony organ statutowy dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Osiedla innego członka Rady Osiedla.

§ 102.3

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy m.in.:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorcą,
 - 2) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej na terenie osiedla,
 - 3) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 4) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
 - 5) współdziałanie z Zarządem przy podejmowaniu działań mających na celu egzekwowanie płacenia czynszu,
 - 6) przewodniczący Rady Osiedla ma prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej z głosem doradczym.

§ 102.4

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorcą.

Gospodarka Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 103.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - 4) fundusz na remonty i konserwacje.
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) Inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorcą.

2. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów.

§ 104.

1. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności.
2. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami wg. odrębnych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.
3. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo, tj. różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór lub nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi, oraz wynikami nadzwyczajnymi, przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów.
4. Nadwyżka określona w ust. 3 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów własnych. Niedobór określony w ust. 3 może być pokryty z funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych, a nadto zgodnie z § 105.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza określoną w ust 3. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 105.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy w następnej kolejności z funduszu udziałowego:
 - 1) fundusz na remonty i konserwacje,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) innych funduszy własnych Spółdzielni.
1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 106.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe wg zasad określonych w ustawie z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu wg. odrębnych przepisów przez biegłego rewidenta.
3. Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone.

Postanowienia końcowe

§ 107.

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 108.

Statut wraz ze zmianami obowiązuje od dnia zarejestrowania przez Sąd.

§ 109.

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia. Uchwała o podziale spółdzielni powinna zawierać:
 - oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału

- listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni
 - zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań
 - datę podziału spółdzielni
2. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia.
3. Sprawy podziału Spółdzielni określają przepisy ustawy – prawo spółdzielcze: art. art. 108 - 112

