

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 6
ZPCz z dnia 08 czerwca 2006r.

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁANIEC”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Połaniec” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Nazwa skrócona Spółdzielni brzmi „SM Połaniec”.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188, poz. 148 z 2003 roku z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.) i innych ustaw, a także na podstawie niniejszego statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Połaniec ul. H.Kołłątaja 1/5A.
2. Spółdzielnia działa na terenie Miasta i Gminy Połaniec.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspakajanie 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 jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie, sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem,
 - 7) prowadzenie działalności w zakresie telewizji kablowej, internetu, usług informatycznych i łączności.

2.1. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków mieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w pkt. 6 jest Zebranie Przedstawicieli Członków,
3. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
 4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze i innych ustaw oraz niniejszego statutu.
 5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
 6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Zebranie Przedstawicieli Członków, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
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 z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do spółdzielni oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - a) ubiega się o ustanowienie : spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - b) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu , umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez spółdzielnię,
 - c) małżonek jest członkiem spółdzielni,
 - d) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - e) uzyskała odrębną własność do lokalu obejmowanego w drodze przetargu,
 - f) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące obojgu małżonkom,
 - g) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującym, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - h) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
5. W poczet członków może być przyjęty również cudzoziemiec.
6. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec spółdzielni jej opiekun(kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 4.1

1. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią:
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - odrębnej własności lokalu;
 - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez spółdzielnię.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji .
Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną :
jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 15 statutu oraz dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.
3. O przyjęciu do spółdzielni decyduje zarząd w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
5. O decyzji odmawiającej przyjęcie, zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
6. Od decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w ciągu 14 dni od otrzymania decyzji odmawiającej przyjęcie.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz dane dotyczące przydzielonego lokalu i datę przydziału.
9. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością, a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) z chwilą podpisania umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu,
 - 4) prawo ubiegania się o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umowy o przekształcenie prawa z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu,
 - 6) prawo zaskarżania do Sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członków, a także ma prawo wytaczać powództwo o uchylenie uchwały,
 - 7) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych innych członków wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 8) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz prawo zapoznania się w siedzibie spółdzielni z regulaminami wydawanymi na jego podstawie wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie,
 - 10) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych oraz do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności wynikającej z treści § 3 Statutu.
 - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków.
 - 13) prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz protokołami lustracji,
 - 14) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

- 15) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

1. Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany (zaliczkę) lub wkład mieszkaniowy (zaliczkę), chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) Członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - a) przestrzegania przepisów prawa postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
 - b) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest obowiązany do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, pokrywaniem zobowiązań z tytułu spłat kredytów zaciągniętych na finansowanie inwestycji i remontów, poprzez uiszczanie stosownych opłat,
 - b) członek spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów poprzez wnoszenie stosownych opłat. Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy niezależnie od obowiązku członka pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - c) jako członek spółdzielni oczekujący na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa lokatorskiego bądź własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową w tym z tytułu spłat kredytów zaciągniętych na finansowanie inwestycji bądź remontów poprzez uiszczanie stosownych opłat,

- d) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 6) współdziałać w ochronie wspólnego dobra, przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 7) uiszczać co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca opłat na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, nieruchomości wspólnych, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym ,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem , uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu jeżeli związane to jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 10) zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych , zwartych w deklaracji przystąpienia na członka spółdzielni,
- 11) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji , remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 12) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia nieruchomości.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) śmierci członka,
 - 5) ustania osoby prawnej członka spółdzielni.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 9

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 1 miesiąc i rozpoczyna się od następnego dnia, po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 10

1. W razie zmiany stałego miejsca zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do spółdzielni mieszkaniowej, członek może wystąpić ze spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania przez nią wniesionych wkładów i udziałów do spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania .
2. Członek występujący ze spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej skutkach powstałych w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach spółdzielni, do której przystąpił.

§ 11

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w przypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami (zasadami współżycia społecznego).
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) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni a w szczególności zalegania z zapłatą należnych opłat i wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
 - 4.1) podjęcie uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni z przyczyny zalegania z zapłatą należnych opłat za korzystanie z lokalu spółdzielczego powinno być poprzedzone wcześniejszym wytoczeniem powództwa o zapłatę należności,
 - 4.2) jeżeli członkowi spółdzielni nie można przypisać winy za nie uiszczanie opłat lub rażącego niedbalstwa, o których mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może jedynie wykreślić członka zgodnie z zasadami § 12 Statutu,
 - 5) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 12

1. Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn 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) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,

- 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi,
- 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zbył odrębną własność jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały spółdzielni, utracił własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym – jeżeli były to jedyne jego prawa do lokalu w spółdzielni.

§ 13

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Rada ma uprzedni obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomienia członka spółdzielni o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie wniesienia odwołania lub zaskarżenia uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli Członków w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały; albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu Okręgowego w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku wniesienia do ZPCz 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.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym ZPCz, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie ZPCz odwołujący się członek powinien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Zebrania Przedstawicieli;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia uchwały Rady do Sądu;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Zebrania Przedstawicieli.

§ 14

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

IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15

1. Wpisowe wynosi 150,00 zł , a udział wynosi 150,00 zł
2. Członek spółdzielni osoba fizyczna jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek osoba prawna co najmniej 10 udziałów.
3. Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystąpieniu do spółdzielni są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienie o uzyskaniu członkostwa.
4. Nie opłacenie wpisowego lub zadeklarowanych udziałów w wyznaczonym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka, według zasad określonych w § 93 statutu.
7. Zwrot wpłat za udziały następuje wg zasad określonych w statucie pod warunkiem , że udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

Organami spółdzielni są:

- A. Zebranie Przedstawicieli Członków.
- B. Rada Nadzorca.
- C. Zarząd.

- D. Zebrania Grup Członkowskich.

§ 17

1. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w § 16 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym .
2. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci , którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % ważnie oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty , zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze oraz kandydaci którzy w drugiej turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Przy obliczanej wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw, z uwzględnieniem specyfiki głosowania wynikającej z § 24 ust.4.

§ 18

Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut.

A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie Członków wobec przekroczenia w spółdzielni liczby 300 członków zostało zastąpione Zebraniem Przedstawicieli Członków , które jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek – przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy Przedstawiciel ma jeden głos niezależnie od ilości posiadanych udziałów. Na Zebraniu Przedstawiciel działa w imieniu własnym, ze skutkiem dla interesów Spółdzielni i ogółu jej członków, a nie w imieniu interesów Grupy Członkowskiej, która go wybrała. Przedstawiciele nie są związani postulatami, wnioskami i wskazówkami Grupy Członkowskiej, które mają jedynie charakter zaleceń, chociaż są zobowiązani do ich przedstawiania na Zebraniu Przedstawicieli Członków.
4. Członek Spółdzielni nie będący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli bez prawa udziału w głosowaniach odbywanych w toku obrad Zebrania. Członkom tym przewodniczący Zebrania, może w drodze wyjątku (np. gdy nie ma dyskutantów i pozwalają na to warunki organizacyjne) udzielić głosu, który ma tylko charakter opiniotwórczy.
5. Osoby, godzące swoim zachowaniem w ustalone normy i obyczaje mogą zostać wyproszone z sali obrad ZPCz

§ 20

1. Wyboru Przedstawicieli w liczbie wynoszącej 50 członków , na Zebranie Przedstawicieli Członków dokonują Zebrania Grup Członkowskich , proporcjonalnie do ilości członków danej grupy wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku w którym dokonywane są wybory na okres 4 lat.
2. Kadencja Przedstawicieli wygasa z wyborem nowych Przedstawicieli na Zebraniach Grup Członkowskich w czwartym roku po dokonaniu wyboru.
3. Mandat Przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust.2 . Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji , odwołania przez organ dokonujący wyboru lub ustania członkostwa w spółdzielni, względnie cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku Przedstawiciela osoby prawnej. Na miejsce Przedstawiciela, którego mandat wygaś wchodzi osoba, która w wyborach na Zebraniu Grupy Członkowskiej otrzymała największą ilość głosów ,w przypadku równej ilości głosów, wchodzi osoba w kolejności alfabetycznej.

§ 21

1. Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca
2. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków może być zwołane z ważnych powodów w każdym czasie. W celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady nadzorczej z powodu zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni , zwołuje się Zebranie Przedstawicieli Członków , w terminie nie dalszym niż dwa miesiące od terminu podjęcia decyzji o zawieszaniu członka.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Zebranie Przedstawicieli Członków także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej ,
 - 2) 1/3 Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków,
 - 3) Zebrań Grup Członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków, powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków mogą również żądać umieszczenia konkretnych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do zarządu co najmniej na 30 dni przed terminem odbycia Zebrania Przedstawicieli Członków.

§ 22

1. O czasie , miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków, Przedstawiciele, Związek Rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków.
W tym terminie Przedstawiciele winni otrzymać komplet materiałów na Zebranie Przedstawicieli Członków.

2. Pozostali członkowie spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie , miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków, przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i administracji na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków.
3. Przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli Członków mogą w terminie 7 dni od dnia otrzymania kompletu materiałów wносить poprawki do porządku obrad.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości Przedstawicielom na 3 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków.

§ 23

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w § poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 24

1. Do ważności uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków wymagana jest obecność co najmniej połowy liczby Przedstawicieli. Jeżeli quorum nie zostanie zachowane zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli Członków w innym terminie, nie dłuższym niż 30 dni przy czym podejmuje ono uchwały niezależnie od quorum.
2. Głosowanie na Zebraniu Przedstawicieli Członków odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków rady nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Zebraniu Przedstawicieli członków zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów:
 - 1) uchwały w sprawie zmiany statutu, która wymaga większości 2/3 głosów,
 - 2) odwołanie członka rady nadzorczej – wymagana 2/3 głosów,
 - 3) odwołanie członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium wymagana większość 2/3głosów
 - 4) połączenie spółdzielni – wymagana większość – 2/3 głosów,
 - 5) likwidacja spółdzielni – wymagana większość ¾ głosów.
4. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za , przeciw i wstrzymania się od głosu.
5. Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

6. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę ZPCz sprzeczną z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Powództwo o uchylenie uchwały ZPCz powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli Członków. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na ZPCz na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ZPCz.
8. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Zebrania Przedstawicieli bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów

§ 25

1. Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli Członków należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
 - 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaka spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienie z niego,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
 - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie rady nadzorczej lub poszczególnych jej członków,

14) uchwalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Przedstawiciele oraz zaproszeni goście winni podpisać listę obecności w chwili przybycia na obrady.
2. Obrady Zebrania Przedstawicieli Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
3. Zebranie Przedstawicieli Członków wybiera spośród siebie w głosowaniu jawnym - Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący zebrania, sekretarz, asesor i przyjmuje szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Zebrania Przedstawicieli Członków. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Zebrania Przedstawicieli.

§ 27

1. Zebranie Przedstawicieli Członków wybiera spośród obecnych Przedstawicieli w głosowaniu jawnym następujące komisje:
 - 1) 3-osobową Komisję Mandatowo-Skrutacyjną , której zadaniem jest : sprawdzenie czy listy obecności Przedstawicieli są kompletne , zbadanie ważności ich mandatów , dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli Członków , obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) 3-osobową Komisję Uchwał i Wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał w celu przedłożenia ich Zebraniu Przedstawicieli Członków,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego , zastępcę i sekretarza, sporządza ze swej działalności protokół , który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji , przewodniczący przekazuje sekretarzowi Zebrania Przedstawicieli Członków.
3. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Zebraniu Przedstawicieli Członków . Protokoły komisji podpisuje Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków.

§ 28

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków otwiera dyskusję , udzielając przedstawicielom głosu

w kolejności zgłaszania się , za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.

2. Członkom zarządu, rady nadzorczej , przedstawicielom NRS i Związku Rewizyjnego, w których spółdzielnia jest zrzeszona, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

§ 29

1. W sprawach formalnych przewodniczący prezydium udziela głosu poza kolejnością . Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 5) kolejności sposobu uchwalania wniosków i uchwał.
2. Zebranie rozstrzyga przez głosowanie o wniosku formalnym , po wysłuchaniu jednego głosu za wnioskiem i jednego przeciwko wnioskowi.
Odrzucony w głosowaniu wniosek formalny nie może być w toku dyskusji nad tą sprawą zgłoszony повторно.
3. Przyjęcie wniosku formalnego nie pozbawia prawa głosu referenta w odpowiedzi na dyskusję.

§ 30

1. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący Zebrania udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków , który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
2. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne , które odbywa się poprzez podniesienie mandatów.
3. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący prezydium Zebrania Przedstawicieli Członków, wnosząc o umieszczenie wyników w protokole Zebrania Przedstawicieli Członków.
4. Podjęte uchwały podpisuje przewodniczący prezydium Zebrania Przedstawicieli Członków i sekretarz prezydium ZPCz.
5. Z obrad sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz. Protokół wraz z załączonymi dokumentami przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 31

1. Sprawy nie objęte w §§ 26-30 niniejszego statutu rozstrzyga przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków, zgodnie z ustawą oraz przyjętymi powszechnie zasadami.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania Przedstawicieli Członków.

B. RADA NADZORCZA.

§ 32

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Zebranie Przedstawicieli Członków.
3. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 4 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Zebraniu Przedstawicieli Członków w czwartym roku po wyborze ustępującej Rady.
5. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
 - 1) odwołanie większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w spółdzielni.
7. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z art.56 § 4 Prawa Spółdzielczego wchodzi osoba, która na Zebraniu Przedstawicieli Członków otrzymała w kolejności największą ilość głosów. W przypadku równej ilości głosów wchodzi osoba w kolejności alfabetycznej.
8. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) z-ca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz
 - 4) przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Tak ukonstytuowane prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

9. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
10. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji i danych dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni jak również przestrzegać przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 roku Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) oraz zarządzeń wewnętrznych Spółdzielni dotyczących przetwarzania danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przez Zarząd spraw członkowskich,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz regulaminu wynagradzania Zarządu,
- 11) uchwalanie zasad zaliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalanie innych opłat nie zastrzeżonych do kompetencji Zebrania Przedstawicieli Członków,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy, rozliczeń z tego tytułu,
- 16) ustalanie liczby przedstawicieli do wyboru w poszczególnych grupach członkowskich na Zebranie Przedstawicieli Członków, podziału na grupy,
- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 18) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli Członków na warunkach określonych w statucie,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,

- 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków ,ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale,
 - 22) uczestniczenia w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zmian charakteru lokalu,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie podziału i wyodrębnienia osiedla organizacyjnie i gospodarczo,
 - 25) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - 26) podejmowanie uchwał nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów spółdzielni.
 - 27) zatwierdzanie materiałów i porządku obrad na Zebranie Przedstawicieli Członków oraz tematyki na Zebrania Grup Członkowskich .
 - 28) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad zaznajamiania się przez członków spółdzielni mieszkaniowej z dokumentami spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień , przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Zebraniom Grup Członkowskich i Zebraniu Przedstawicieli Członków.

§ 34

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków, w celu ukonstytuowania się.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu , w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej , Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i zaproszeni goście.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej , jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są ustnie lub pisemnie.
6. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, przy obecności 50% uprawnionych do głosowania, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale względnie decyzji.
7. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej przed zatwierdzeniem porządku obrad, członek Rady może zgłosić przewodniczącemu wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.

8. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku najbliższego posiedzenia.
9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają obowiązek brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić nieobecność.

§ 35

Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zawiadamia się zainteresowanego członka spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 36

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca stwierdzając prawidłowość podejmowania uchwał i decyzji.
2. Po przedstawieniu przez referentów spraw zamieszczonych w danym porządku obrad i uzyskania w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na prośbę przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.
5. W razie gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
6. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą osobiście go dotyczącą.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Zarządu. Na żądanie co najmniej dwóch z obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 37

1. Z obrad Rady Nadzorczej i Prezydium spisuje się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego zebrania.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych sprawach, w których członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli Członków powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Korespondencja wysyłana w imieniu Rady Nadzorczej oraz dokumenty sporządzane przez Radę Nadzorczą podpisują przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca oraz sekretarz Rady.

4. W przypadku obiektywnej niemożności zachowania zasad podpisywania korespondencji i dokumentów w imieniu Rady określonych w ust. 3 korespondencję oraz dokument sporządzony przez Radę wyjątkowo może podpisać Przewodniczący Rady lub Z-ca Przewodniczącego Rady jednoosobowo.

§ 38

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Zarządu obecni zgłaszają na zebraniu bezpośrednio do przewodniczącego zebrania. Zgłaszanie kandydatów odbywa się z podaniem imienia i nazwiska oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na zebraniu należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto żądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu.
5. Po zgłoszeniu kandydatur, przewodniczący ustala ostateczną liczbę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
6. Komisja Skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze.
7. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
8. Głosujący skreśla nazwisko, na które nie głosuje.
9. W przypadku, gdy liczba nazwisk nie skreślonych na złożonej karcie jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu – uznaje się kartę wyborczą za nieważną.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
11. W skład Zarządu wchodzi osoba, która otrzymała największą ilość głosów.
12. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie następuje na zasadach określonych przy wyborach pkt 6-10 § 38 i § 39 statutu.

§ 38¹

Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

C. ZARZĄD.

§ 39

1. Zarząd składa się z 3-ch osób w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę – stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.

§ 40

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności, sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia ZPCz,
 - 10) udzielenie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Zebrań Grup Członkowskich,
 - 12) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli Członków,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 15) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych innym organom spółdzielni.
 - 16) Zlecanie przeprowadzenia obligatoryjnej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych ZPCz i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie.
3. Zarząd składa okresowe sprawozdanie ze swej działalności : Zebraniu Grup Członkowskich, Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli Członków.

§ 41

1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia , o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie złożone jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 42

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki , a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 42¹

1. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec” członek Zarządu nie może być jednocześnie przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli Członków jak również nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH.

§ 43

1. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd przed każdym Zebraniem Przedstawicieli Członków.
2. Zawiadomienie o Zebraniu Grupy Członkowskiej powinno być wywieszone na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, przynajmniej na 5 dni [przed terminem zebrania, a członków oczekujących Zarząd zawiadamia imiennie.
3. Podziału członków na określone grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza, biorąc za podstawę liczbę członków spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku , w którym odbędą się Zebrania Grup Członkowskich.
Podziału na grupy dokonuje się raz w roku.
4. 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. Odrębne Grupy Członkowskie są tworzone spośród członków oczekujących na mieszkanie.

5. Każdy członek spółdzielni uczestniczy tylko w jednym Zebraniu Grupy Członkowskiej i przysługuje mu tylko jeden głos.
Zebranie Grupy Członkowskiej jest prawomocne bez względu na quorum.

§ 44

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków, spośród grupy członkowskiej,
 - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach oraz zgłaszanie swoich tematów i spraw, które winny być rozpatrzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków,
 - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Zarządu spółdzielni i Rady Nadzorczej,
 - 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów spółdzielni wniosków w sprawach spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej.
2. Organ spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust.1 pkt 4 obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie załatwienia lub ich wykorzystania powiadomić Zebranie Grupy Członkowskiej.

§ 45

1. Obrady Zebrania Grupy Członkowskiej otwiera przedstawiciel Zarządu spółdzielni.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Zebrania Grupy Członkowskiej w składzie: - przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden członek.

§ 46

1. Zebranie Grupy Członkowskiej powołuje w miarę potrzeby:
 - 1) Komisję Skrutacyjną dla wykonania czynności związanych z obsługą głosowania,
 - 2) Komisję Wnioskową, której zadaniem jest rozpatrzenie i zaopiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący zebrania otwiera dyskusję, udzielają głosu w kolejności zgłaszania się.
3. Przedstawicielom Zarządu i Rady Nadzorczej spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu i Rady Nadzorczej.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu

obradowania i głosowania. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie.

§ 47

Głosowanie odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 członków na zebraniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne.

§ 48

1. Kandydatów na przedstawicieli zgłaszają członkowie obecni na Zebraniu Grupy Członkowskiej, do prezydium zebrania. Liczbę wybieranych przedstawicieli określa Rada Nadzorcza spółdzielni na podstawie ustalonego podziału mandatów.
2. Spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
3. Przed przystąpieniem do wyborów przewodniczący zebrania ogłasza listę zgłoszonych kandydatów według kolejności alfabetycznej.

§ 49

1. Głosowanie w sprawie wyborów i odwoływania przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków odbywa się w sposób tajny.
2. Karty wyborcze przygotowuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, umieszczając imiona i nazwiska wg ogłoszonej listy kandydatów. Wybory przeprowadza się skreślając na kartach wyborczych imiona i nazwiska kandydatów, na których się nie głosuje. Kartę składa się do urny wyborczej.
3. W przypadku gdy ilość nie skreślonych nazwisk na karcie wyborczej jest większa od ilości mandatów przysługujących grupie, przyjmuje się że głosujący oddał głos nieważny.
4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza prezydium zebrania, a przewodniczący ogłasza wyniki, a o ile zebranie powołało Komisję Skrutacyjną czynności związane z obsługą głosowania wykonuje Komisja.
5. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób powinna odpowiadać liczbie mandatów przysługującej Grupie Członkowskiej.
6. Przy równej ilości głosów przewodniczący zarządza ponowne głosowanie na kandydatów, którzy otrzymali jednakową ilość głosów.

§ 50

1. Do obowiązków przedstawicieli należy:
 - 1) udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków,

- 2) zgłaszanie na Zebraniu Przedstawicieli Członków postulatów i wniosków wysuniętych przez Zebranie Grupy Członkowskiej.
2. Przedstawiciel na Zebranie Przedstawicieli Członków może być odwołany przez Grupę Członkowską, która dokonała wyboru przed upływem okresu, na który był wybrany, w przypadku nie wywiązania się z przyjętych na siebie obowiązków. Uchwała Zebrania Grupy Członkowskiej w tym przedmiocie wymaga większości 2/3 głosów członków obecnych na zebraniu.

§ 51

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte statutem, rozstrzyga prezydium zebrania zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.
2. Obsługę Zebrań Grup Członkowskich prowadzi biuro spółdzielni.
3. Z Zebrania Grupy Członkowskiej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
4. Protokoły z Zebrań Grup Członkowskich przechowuje Zarząd spółdzielni.
5. Każdy członek spółdzielni ma prawo przeglądania protokołów z Zebrań Grup Członkowskich.

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 52

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 7 dni od daty otrzymania uchwały (decyzji) w wyjątkiem § 5 ust.7
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3-ch miesięcy, o sposobie rozpatrzenia sprawy należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołania do Zebrania Przedstawicieli Członków.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust.1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 m-cy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Odwołanie wniesione do Zebrania Przedstawicieli Członków powinno być rozpatrzone na najbliższym zebraniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 52¹

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okresie nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 53

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 52 i KPA

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 54

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych
 - 6) fundusz na remonty i konserwacje,
 - 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
 - 8) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
7. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której

przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 55

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami, każdorazowo określa uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków.

§ 56

Stratę bilansową pokrywa się w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz na spłatę kredytów i odsetek
- 4) fundusz na remonty i konserwację.

§ 57

1. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusze spółdzielni.

§ 57¹

1. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 57²

Prowadzenie gospodarki Spółdzielni oraz rachunkowości regulują poza Statutem odpowiednie przepisy zawarte w ustawach i rozporządzeniach wykonawczych.

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 58

1. Liczba członków przyjmowanych do spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału , wg kolejności numerów umów , a następnie wg daty przystąpienia do spółdzielni.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z ust.2 członek spółdzielni 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 ust.2 członek spółdzielni ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez spółdzielnię terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów określonych w ust.3 i 4 Zarząd powiadamia członka spółdzielni pisemnie .
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów określonych w ust.3 i 4 przez członków , spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosku przez te osoby.
7. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu (prawo oczekiwania na lokal), spółdzielnia po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem , który tę ekspektatywę utracił.

§ 59

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie 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 dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za postawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 60

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo
 - 3) na warunkach prawa odrębnej własności.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust.1 zagospodarować w drodze przetargu. W przypadku braku chętnych na pozyskanie tytułu do lokalu w drodze przetargu lokal jest wynajmowany.

§ 61

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, zamianę i najem lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 62

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 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 spółdzielni 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. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 63

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia – po wybudowaniu lokalu – umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz uczestnictwa w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
 3. 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.1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 64

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni 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 prawo do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w 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.

§ 65

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3-ch miesięcy

od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust.1, spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 m-cy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 66

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojgu małżonków.
2. 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.
3. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.2, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 m-cy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust.2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
5. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 65 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 przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 66 , roszczenie 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, w wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz

z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 68

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo w toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 68¹

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, 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,
 - 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 za korzystanie z lokalu,
 - 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 z 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. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.
5. Wpłaty o których mowa w ust. 1 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wnieść w terminie 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia go o warunkach finansowych przekształcenia lokalu. Wpływy z wpłat przeznacza się na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
6. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 69

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 w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. 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.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób , z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 70

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

§ 70¹

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 70²

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu 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 nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy, przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 70 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 70³

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 m-ce naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 71

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 72

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, upoważniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 73

1. Uchylony.

§ 74

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-ciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17¹¹ust.2 ustawy o s.m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

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 prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1,1¹ i 5 ustawy o s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wnieść powództwo o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali

4. Pełnomocnik, o którym mowa w ust.1 uprawniony jest do udziału w Zebraniu Przedstawicieli , ale jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 76

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1)spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17³ u.o.s.m., 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 art. 4 ust. 1 i 1¹ u.o.s.m.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.”

§ 77

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy art.17² ust.2. ustawy o s.m. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni , przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękoi.

§ 78

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 79.

Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 80

- 1 Umowy zawarte przez członka albo 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.
- 2 Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz osoby nie będące członkami spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 –miesięcy.
Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
- 3 Przepisy § 69 –80 ust. 1 i 2 stosuje się do własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu.
- 4 Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

C. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI.

§ 81

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności 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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 83

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 § 81 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 84

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.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 85

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.
3. 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.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy , w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni w takim zakresie , w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. W tym przypadku przepisy § 24 ust. 5,6,7,8 statutu stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc. o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

E. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU.

§ 86

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne , o których mowa w ust.1 członkom spółdzielni i osobom nie będącymi członkami spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu przedkładanych ofert członkom, spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, lokale o innym przeznaczeniu i na warunkach określonych w umowie najmu zawartej w formie pisemnej.
5. Zasady i warunki zawierania umów najmu określa Rada Nadzorcza.

IX. ZAMIANA LOKALI.

§ 87

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za postawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w następujących formach:
 - a) zamiana cywilna,
 - b) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.
6. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody Zarządów obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

X. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALI.

§ 88

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową.

§ 89

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

§ 89¹

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dla których mają być ustanowione prawa do lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię,
 - 3) końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez spółdzielnię w terminie 90 dni od daty zakończenia odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania.
2. Regulamin rozliczania inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali winien zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi,
 - 4) zestawienie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu,
 - 6) kryteriów różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych,

- 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
3. Regulamin, o którym mowa w ust.2 powinien być udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie umowy o budowę lokalu.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. Jeżeli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

A. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 89²

3. 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 uzyskana przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych 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.
4. 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 § 91 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
6. Zasada, o której mowa w ust.3 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 67 statutu.
7. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

B. WKŁADY BUDOWLANE.

§ 89³

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub 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. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 91¹ statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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 wartości rynkowej lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
6. W przypadku 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 obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

§ 90

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

C. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 91

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.1 nie może być wyższy od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 91¹

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 niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 91²

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 93

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, jeżeli nie zachodzi ustalenie należności w trybie przetargu, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu zwrotu udziałów- równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – w ciągu 6-ciu miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, w razie postawienia lokalu wolnego od osób i rzeczy w terminie późniejszym niż wygaśnięcie prawa do tego lokalu – w ciągu 6 miesięcy od dnia zwrotu lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, w ciągu 6-ciu miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – w ciągu 6-ciu miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, w razie postawienia lokalu wolnego od osób i rzeczy w terminie późniejszym niż wygaśnięcie prawa do tego lokalu – w ciągu 6 miesięcy od dnia zwrotu lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku w ciągu 6-ciu miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu wniesionych rat na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 6-ciu miesięcy od dnia ustania członkostwa.

XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 94

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by spółdzielnia :
 - 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub
 - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
4. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu.

5. Na pisemne żądanie członka najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, 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 lub,
 - 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub,
 - 3) przeniesienia własności lokalu.
6. Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu w przypadkach wymienionych w ust.4 i 5 jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków spółdzielni.
7. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także wnioski najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do spółdzielni. W terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości winny być rozpatrzone wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali. Zarząd spółdzielni obowiązany jest pisemnie poinformować zainteresowane osoby o rozpatrzeniu wniosków objętych ust. 4 i 5.

§ 94¹

1. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczone na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
3. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
4. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
5. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia i wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 95

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 wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) 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 z 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,
 - 4) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3 Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego po spłaceniu podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.

§ 96

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o którym mowa w § 70¹ statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego 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 § 97⁴ statutu.
2. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonych w art.17¹⁴ ustawy o s.m., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.
 3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu,- hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
 4. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

C. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALU.

§ 97

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną , na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową przekazaną spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku,
 - 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności lokalu pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu budowlanego odpowiadającego różnicy między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowaną kaucją mieszkaniową przekazaną spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku.

2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
3. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uwarunkowane jest złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla budynku i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

§ 97¹

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą 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.

§ 97²

Po śmierci najemcy który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 97 i § 97¹, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

XXII. INWESTYCJE MIESZKANIOWE.

§ 97³

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno –finansowych przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Założenia organizacyjno-finansowe powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) źródła finansowania inwestycji,
 - 2) wykaz przyszłych użytkowników lokali (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali,
 - 3) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszty budowy) lokali określa Rada Nadzorcza.

XIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 97⁴

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez spółdzielnię.
2. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
 - 2.1 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 art. 5 u. o.s.m.
 - 2.2 Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust.1 obejmują w szczególności:
 - a) koszty administrowania nieruchomością,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej (c.o i ccw.),
 - c) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - d) wywozu nieczystości stałych,
 - e) odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa lub spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności, opłaty o których mowa w ust. 1 albo 2 uiszczają od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.
6. Właściciele 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. 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.
7. Opłaty o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 5 niniejszego paragrafu Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.

§ 97⁵

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 97⁴, jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 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 zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych cech użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej zawierać powinien w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczenia kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych cech cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,

- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 97⁶

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust.2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 97⁷

1. Opłaty, o których mowa w § 97⁴, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele niebędący 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.
4. Od niewpłaconych w terminie należności spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Za opłaty o których mowa w § 97⁴ statutu solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają :

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie , z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu.
6. Odpowiedzialność osób , o których mowa w ust.5 pkt.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 7. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie jest członkiem Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

XIV. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU ORAZ PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W DZIEDZINIE NAPRAW I WYMIAN WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 97⁸

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcji lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe bądź budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 97⁹

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje :
 - 1) dokonywanie napraw budynku , jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym że najemcę lub członka obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - 2) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie:
 - a) instalacji c.o – bez grzejników i zaworów grzejnikowych,
 - b) instalacji wody ciepłej i zimnej, włącznie z pierwszymi zaworami w mieszkaniu,

- c) pionów kanalizacji sanitarnej,
 - d) instalacji elektrycznej od przyłącza budynku do licznika lokatora lub najemcy oraz oświetlenia ciągów komunikacyjnych piwnic i klatek schodowych,
 - e) instalacji TVK bez osprzętu.
- 3) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, posadzek i tynków uszkodzonych wskutek wad technologicznych w okresie gwarancji.
2. Zebranie Przedstawicieli może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres objęty w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obowiązują członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi oraz ich wymiana,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
4. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.
1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu 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 lub Straży Miejskiej. Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy i sporządzić protokół, jeżeli otwarcie drzwi nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z lokalu korzystającej.
- Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.
7. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członka w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń finansowych z członkami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni określa regulamin rozliczania kosztów GZM uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Postanowienia § 97⁸ - 97⁹ stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych, lokali użytkowych i garaży.

XIV¹. LUSTRACJA

§ 98¹

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata , a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swojego działania.
Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Do spraw związanych z lustracją, celu i trybu jej przeprowadzania oraz obowiązków Spółdzielni z tym związanych stosuje się wprost przepisy art. 91 do 93a ustawy prawo spółdzielcze.”

XV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 99

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 100

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy "Prawo Spółdzielcze" oraz innych ustaw.

Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli
Członków

Przewodniczący
Zebrania Przedstawicieli
Członków

.....

//

.....

//

sygnatura sprawy: **KI.X NS-REJ.KRS/004619/06/838**

22.

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu

SĄD REJONOWY W KIELCACH, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POŁANIEC" W POŁAŃCU., POŁANIEC
dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000022569
Data i godzina dokonania wpisu	22.09.2006 14:22:15
Numer wpisu w pozycji rejestru	10

Za zgodność świadczy
Sekretarz
Dnia 25 WRZ 2006 A.D.