

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUBY”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „HUBY”

ul. Ciepła 20A 50-524 Wrocław

Tel. 71 336-56-26

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUBY”

z siedzibą we Wrocławiu

przy ul. Ciepłej 20A

Tekst jednolity ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą
Walnego Zgromadzenia Członków nr z dnia 14 czerwca 2018 r.

Projekt z dnia 24-05-2018 r.

SPIS TREŚCI

POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
Dział I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	4
Dział II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	4
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	6
Dział I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.....	6
Dział II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
Dział III. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	11
Dział IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	12
Dział V. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY	14
PRAWA DO LOKALI	15
Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	15
Dział II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	15
Dział III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	24
Dział IV. PRAWO DO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.....	26
Dział V. WYNAJEM LOKALI	28
Dział VI. ZAMIANA MIESZKAŃ.....	29
Dział VII. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	29
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI I PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI.	30
Dział I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	30
Dział II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU.....	31
Dział III. LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY....	32
WKŁADY	34
Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	34
Dział II. WKŁADY MIESZKANIOWE.....	35
Dział III. WKŁADY BUDOWLANE.....	35
Dział IV. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	36

UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH.....	36
OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	37
ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	40
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	41
ORGANY SPÓŁDZIELNI	43
Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	43
Dział II. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	44
Dział III. RADA NADZORCZA.....	48
Dział IV. ZARZĄD.....	53
Dział V. KOMITETY MIESZKAŃCÓW	55
Dział VI. ZAKAZ KONKURENCJI.....	57
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	57

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Dział I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „HUBY”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

Dział II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków 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 prawa odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek;
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - 6) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
 - 2) buduje budynki mieszkalne zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 28.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych bez możliwości ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności tych lokali.
 - 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych;
 - 4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 5) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 6) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 7) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości;
 - 8) dzierżawi członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;

- 9) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków;
- 10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Dział I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia na członka w przypadku, w którym odpowiednie zastosowanie znajduje art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, o którym mowa w § 7 ust 5 Statutu, jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona 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.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie

oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być poinformowany w ciągu 14 dni od daty podjęcia Uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Dział II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności,
 - 2) korzystania ze wspólnych dla mieszkańców domu pomieszczeń, urządzeń i usług,
 - 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 4) wglądu do dokumentów dotyczących jego osoby,
 - 5) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni,
 - 6) udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 7) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 8) w tych sprawach, w których przewidują to osobne przepisy, odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni,
 - 10) zbycia spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu, zbycia ekspektatywy prawa do lokalu oraz zbycia ekspektatywy odrębnej własności,
 - 11) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi

przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkowego, garażu, przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 12) otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 13) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie części lub całego lokalu mieszkalnego na cele mieszkalne.

2. Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminu i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali;
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem;
- 4) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym członkom;
- 5) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów;
- 6) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym; przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego;
- 8) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności;
- 9) w przypadku udostępnienia posiadanego lokalu do użytkowania innym osobom - zawiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania lub

przeznaczenia oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z tego lokalu.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Uprawnienia członków Spółdzielni nie obejmują treści protokołów przetargowych, negocjacji i renegocjacji umów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów Spółdzielni, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
6. Zasady wydawania kopii dokumentów ustala Zarząd.

Dział III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

1. Z zastrzeżeniem postanowienia § 7 ust 4 Statutu, członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, dotyczące członków spółdzielni, stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 11

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Dział IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 12

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego:
 - 1) postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członka praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka

- uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu;
- 2) w przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14-tu dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od daty jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§13

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listem poleconym lub za pokwitowaniem.

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 14

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

Dział V. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 15

Za dokonanie następujących czynności Spółdzielnia pobiera od członków jednorazowe opłaty:

- za wydanie zaświadczenia w celu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego;
- za wydanie zaświadczenia w celu założenia księgi wieczystej;
- za wydanie zaświadczenia do Urzędu Skarbowego;
- za wydanie zaświadczenia do Sądu.

Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza.

§ 16

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi oraz osobie przez niego wskazanej.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie członka lub osób uprawnionych jednakże nie wcześniej niż w terminie 14-tu dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat w Spółdzielni.

PRAWA DO LOKALI

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 17

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu lub do miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 18

1. Warunkiem ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest rezygnacja z poprzednio zajmowanego mieszkania w Spółdzielni.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 61 statutu.

Dział II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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 między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
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.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje

spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych określa § 52 i następne Statutu.

§ 21

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

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

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu

w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 w/w ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 w/w ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust 3 jest opróżnienie lokalu.
7. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
10. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 27 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której

mowa w art. 11 ust. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

§ 23

Umowa zawierana z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 20 Statutu, powinna zawierać także:

- oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
- określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię;
- wskazanie osób, które będą uprawnione do korzystania z lokalu;
- określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
- określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
- określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania;
- termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego, nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24

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 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 25

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

§ 26

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 21, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 20, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 20, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym

członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 20.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 22 ust 3 i 4.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
8. Przez osobę bliską należy rozumieć: zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 28

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Dział III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 29

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych . Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 30

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 31

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.

§ 32

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest ono obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. .
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 33

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 34

Postanowienia § 29 do 33 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

Dział IV. PRAWO DO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 35

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nadto powinna zawierać:

- 1) Oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
- 2) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 3) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 4) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 5) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 6) Określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
- 7) Określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
- 8) Termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego, który nie może być dłuższy niż sześć miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
- 9) Określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 35 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osobę, o której mowa w § 35 lub jej następcę prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 35 pkt. 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osobę, o której mowa w § 35 odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 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 lokali.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 39

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, o których mowa w § 35, którzy

ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

§ 40

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 41

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

§ 42

Postanowienia § 35 do 41 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Dział V. WYNAJEM LOKALI

§ 43

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

Dział VI. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 44

1. Spółdzielnia na wniosek członka w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a osobą zajmującą lokal mieszkalny nie będący własnością Spółdzielni, możliwa jest pod warunkiem wyrażenia uprzedniej zgody na taką zamianę przez Zarząd Spółdzielni oraz dysponenta (właściciel) drugiego lokalu, który miałby być przedmiotem zamiany.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić zgody na zamianę, o której mowa w ust.2 w szczególności gdy osoba, która w wyniku zamiany uzyskałaby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie spełnia warunków Statutu lub gdy zamiana ta spowodowana jest koniecznością opuszczenia przez tę osobę dotychczasowego mieszkania w związku z zadłużeniem czynszowym, dewastowaniem mieszkania lub zakłócaniem spokoju i porządku w miejscu zamieszkania.

Dział VII. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 45

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI I PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI.

Dział I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 46

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy określają odrębne przepisy.

§ 47

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie może być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.

Dział II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU.

§ 48

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej 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, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61 i następnych Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy określają odrębne przepisy.

§ 49

Spłaty o których mowa w § 48 ust. 1 członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zobowiązani są dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 50

Postanowienia § 48 i § 49 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Dział III. LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY

§ 51

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
3. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy określają odrębne przepisy.

WKŁADY

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 52

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji;
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych;
 - 3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

§ 53

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
- 2) ewidencjonowanie kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich);
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym;

- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia);
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

Dział II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 54

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wpłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Dział III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 55

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 56

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu.

Dział IV. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 57

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu -potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH

§ 58

Przyznane członkom Spółdzielni lokale mieszkalne, użytkowe w tym garaże oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych mogą być używane wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.

§ 59

Zasady używania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu przez członków Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia społecznego użytkowników lokali określa Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

Członek Spółdzielni odpowiada za przestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego przez osoby przebywające w jego lokalu.

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 65 statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z zastrzeżeniem § 65 statutu.
4. Koszty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1-3, obejmują zwłaszcza: koszty administrowania, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy energii elektrycznej, gazu z urządzeń zbiorczych, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,

- wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, ubezpieczeń budynków, podatków od nieruchomości, koszty utrzymania terenów we wspólnym użytkowaniu, spłatę ceny wykupu gruntu, konserwacji oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni i inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
5. Oprócz kosztów wymienionych w ust. 4 osoby wymienione w ust. 1 i ust. 2 zobowiązane są do wnoszenia:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami;
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
 6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
 7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na tych samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 65 statutu.
 8. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym paragrafie.

§ 62

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 61,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki z funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 63

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

§ 64

Członkowie Spółdzielni, oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego albo odrębnej własności lokalu i którym te lokale zostały już wydane, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 61 od chwili wydania im lokali.

§ 65

Wysokość opłat, o których mowa w § 61 i następnych ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe - wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 66

1. Opłaty, o których mowa w § 61 i następnych wnosi się co miesiąc, z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

2. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w § 65 i następnych Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 61 Statutu Spółdzielni co najmniej 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osoby te mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 67

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

§ 68

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu

mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:

- 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia;
- 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym;

Wartość nakładów wyceniona zostanie przez rzeczoznawcę - w operacji szacunkowym ustalającym wartość rynkową lokalu - na dzień przekazania lokalu Spółdzielni.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 70

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody z tej gospodarki w roku następnym.
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.
4. 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.

§ 71

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno - gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne, z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, na którym mają być rozpatrywane w celu

umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 72

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 4) fundusz remontowy;
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze własne:
 - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 2) inwestycyjny;
 - 3) świadczeń socjalnych;
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 74

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz udziałowy;
 - 3) fundusz remontowy;
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 75

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz remontowy.

§ 76

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 77

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
 - 4) Komitety mieszkańców.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organa określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Dział II. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 78

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 79

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich;
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji;
- 9) uchwalanie zmian statutu;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegata na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków i Regulaminu Rady Nadzorczej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określenie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni;
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie Członków zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Lustracyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 81

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, powiadamia się wszystkich członków na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał,

które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie przekazuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na klatkach schodowych oraz poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek pocztowych poszczególnych Członków lub zawiadomienie drogą elektroniczną.

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

§ 82

1. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.

Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że Ustawa lub Statut stanowią inaczej.
4. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą głosowała niżej określona większość kwalifikowana członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu:
 - 1) 2/3 głosów - przy podejmowaniu uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów - przy podejmowaniu uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,

- 3) 2/3 głosów - przy podejmowaniu uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów - przy podejmowaniu uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 5) 3/4 głosów - przy podejmowaniu uchwały w sprawie przywrócenia działalności Spółdzielni przed upływem roku od dnia podjęcia drugiej uchwały o jej likwidacji.
5. Uchwała o zbyciu nieruchomości podejmowana jest zwykłą większością głosów i nie wymaga quorum, o którym mowa w art. 83 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
6. Wybory do organów Spółdzielni, odwołanie członka organu Spółdzielni oraz odwołanie członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, odbywa się w głosowaniu tajnym, w pozostałych sprawach głosowania odbywają się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków przewodniczący Zebrania zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 83

Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 84

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 85

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół w terminie 1 miesiąca. Protokół powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego

Zgromadzenia i Sekretarza albo innego członka Prezydium tego Zgromadzenia.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokół przechowuje się co najmniej przez 10 lat. Przechowuje go Zarząd Spółdzielni.

Dział III. RADA NADZORCZA

§ 86

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 87

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 osób, wybieranych przez Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni według proporcji: 1 członek Rady Nadzorczej na 30 członków Spółdzielni zamieszkujących dany budynek.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
3. Członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie na co najmniej 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, na którym w porządku obrad jest przewidziany wybór Rady Nadzorczej.
4. Kandydat powinien przed upływem tego terminu stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć oświadczenie zawierające:
 - 1) wyrażenie zgody na kandydowanie;
 - 2) informację o nie zatrudnieniu w Spółdzielni;
 - 3) liczbę kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej;
 - 4) zapewnienie o nie zajmowaniu się interesami konkurencyjnymi w rozumieniu Statutu;
 - 5) upoważnienie Zarządu spółdzielni do przetwarzania danych osobowych kandydata w procesie wyboru oraz w zakresie wykonywania statutowych obowiązków Rady Nadzorczej.

5. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji.

§ 88

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby”.

§ 89

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej i kończy się po 3 latach z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 90

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu;
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 4) odwołania osoby wskazanej przez osobę prawną do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej przez tę osobę prawną.

§ 91

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

§ 92

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy;
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz Komitetów Mieszkańców;
- 10) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w § 80 ust. 4 Statutu;

- 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;
- 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 16) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości;
- 17) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
- 18) uchwalania zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne;
- 19) uchwalania zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
- 20) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań;
- 21) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
- 22) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
- 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
- 24) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię;
- 25) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej;
- 26) wyznaczenie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
- 27) Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać książki i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
- 28) Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 93

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 94

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisjach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.

§ 95

1. Rada Nadzorcza wybiera, ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione - w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej, do przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.

§ 96

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub doraźne.

§ 97

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady

Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

Dział IV. ZARZĄD

§ 98

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 99

1. Zarząd składa się od 2-ch do 3-ch osób w tym Prezesa i członków Zarządu.
2. Prezes Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj.:
 - wykształcenie wyższe,
 - licencję zawodową uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami,
 - doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych, których przedmiotem działalności jest zarządzanie budynkami mieszkalnymi,
 - wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska -na podstawie powołania.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 100

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków;
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 7) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej;
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 9) udzielanie zezwoleń, pełnomocnictw;
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 101

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.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielanie pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 1 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 102

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. 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.

§ 103

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Dział V. KOMITETY MIESZKAŃCÓW

§ 104

1. Komitet mieszkańców składa się z 3 - 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku, przy czym dokładną liczbę członków Komitetu Mieszkańców ustala Rada Nadzorcza.
2. Kadencja Komitetu Mieszkańców trwa 2 lata.

§ 105

1. Mandat członka Komitetu Mieszkańców wygasa wraz z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Komitetu Mieszkańców mogą być wybrani ponownie.
2. Utrata mandatu członka Komitetu Mieszkańców przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - zrzeczenia się mandatu;
 - ustania członkostwa;
 - odwołania przez Walne Zgromadzenie Członków zwykłą większością głosów przed upływem okresu na jaki członek Komitetu Mieszkańców został wybrany;
 - zmiany miejsca zamieszkania;
3. Na miejsce członka Komitetu Mieszkańców, który mandat utracił - do końca jego kadencji - wstępuje osoba, która w wyborach do Komitetu Mieszkańców uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

§ 106

Do zakresu działania Komitetu Mieszkańców należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą;
- 2) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków przedkładanych przez Zarząd w sprawach dotyczących danego budynku;
- 3) składanie wniosków do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących etyki i porządków na osiedlu;
- 4) organizowanie wspólnej pracy członków w celu poniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków zamieszkania;
- 5) inicjowanie i wnioskowanie do właściwych władz i organów samorządu terytorialnego opieki społecznej nad osobami, które tej opieki wymagają;
- 6) rozpatrywanie spraw dotyczących wzajemnych stosunków pomiędzy mieszkańcami w zakresie praw i obowiązków mieszkaniowych.

§ 107

Szczegółowy zakres działalności, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Komitetu Mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział VI. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 108

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 109

1. Przed przystąpieniem do wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu - kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie dotyczące posiadanie biernego prawa wyborczego, tj. że spełniają warunki określone w Statucie, w tym w § 108.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach;
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej;
3. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie Członków na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Zgromadzenie takie musi być zwołane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia zawieszenia członka Rady Nadzorczej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 110

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 tej ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet

jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 w/w ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 1714 lub 1715 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 111

1. Jeżeli członek, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw niespłacona kwota umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to zarząd dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka,

któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym), a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną przez spółdzielnię bonifikatę;
- 2) kwoty przypadającej na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego;
3. spłaty przypadającej na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

§ 112

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. DZ.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. DZ.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

Członek Zarządu

Krystyna Lenart

podpis nieczytelny

Prezes Zarządu

Marek Teleńczuk

podpis nieczytelny