

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie

Dział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa we Włodawie, zwana dalej "spółdzielnią"

§ 2

Siedzibą spółdzielni jest Włodawa.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może prowadzić także działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków, ich rodzin oraz lokalnego środowiska.

§ 4

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6

1. Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) skreślono
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) **skreślono**
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadząc działalność gospodarczą może w szczególności:
- 1) nabywać potrzebne jej grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - 3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi ,
 - 4) prowadzić działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 5) prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
 - 6) prowadzić działalność inwestycyjną włącznie z powiernictwem i nadzorem inwestycyjnym na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 7) prowadzić działalność mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
 - 8) podejmować działania na rynku kapitałowym w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych,
 - 9) popierać i uczestniczyć w pracach nad nowymi rozwiązaniami technicznymi w budownictwie,
 - 10) propagować zasady racjonalnego urządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi, ergonomicznymi i estetycznymi,
 - 11) propagować wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
 - 12) rozwijać działalność społeczną w zakresie właściwego utrzymania zasobów mieszkaniowych,
 - 13) prowadzić działalność usługową i handlową, a w szczególności:
 - a) organizując zaopatrzenie w materiały budowlane, i inne związane z budową domów i eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) zapewniając obsługę i pomoc przy innych sprawach związanych z organizowaniem budowy domów dla członków,
 - c) prowadząc działalność handlową i usługową w zakresie niezbędnym dla zaspokojenia potrzeb gospodarczych członków.
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust.2 i § 7 spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.

§ 7

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków lub może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 8

Działalność Spółdzielni wymieniona w § 6 ust.1 i 2 oraz w § 7 zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być zakwalifikowana następująco:

- | | | |
|---|---|---------|
| 1) budownictwo | - | 45 |
| 2) obsługa nieruchomości | - | 70 |
| 3) działalność domów i ośrodków kultury | - | 92.31.F |
| 4) działalność pomocnicza związana z pośrednictwem finansowym i z ubezpieczeniami | - | 67 |
| 5) sprzedaż hurtowa realizowana na zlecenie | - | 51.1 |

Dział II. Członkowie

§ 9

- 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:**
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,**
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,**
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,**
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.**
- 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.**
- 2¹. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.**
- 2² Ustalenie terminu, o którym mowa w ust.2¹ dokonuje zarząd spółdzielni.**
- 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Członkostwo osoby prawnej w spółdzielni nie może być związane ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu.**
- 4. skreślono**
- 5. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu**

wolnostojącego, o których mowa w art.17¹ □ lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o których mowa w art.27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba będąca członkiem spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 10

1. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich w poczet członków.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji /pod rygorem nieważności/ w formie pisemnej, podpisanej przez przystępującego do spółdzielni i zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę.
3. O przyjęciu do spółdzielni decyduje zarząd w formie uchwały, a przy zarządzie jednoosobowym Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków zarządu lub osób przez zarząd do tego upoważnionych na deklaracji z podaniem daty uchwały o przyjęciu. **Przy zarządzie 1 osobowym na deklaracji zarząd wpisuje nr i datę uchwały Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków.**
5. **Zarząd, a w przypadku ust.3 Rada Nadzorcza nie mogą odmówić przyjęcia w poczet członków niebędących jej członkami właścicieli lokali podlegających przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.**
6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji, o której to uchwale zainteresowaną osobę zarząd zawiadamia pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej powzięcia.

§ 11

1. skreślono.
2. **Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów w kolejności numerów tych umów.**
3. **W kolejności ustalonej w ust.2 osoba ma prawo do ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, lokalu nabytego lub odzyskanego przez spółdzielnię”.**
4. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 2 **osoba** ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust.3 i 4 **osoby powiadamiane są pisemnie.**

6. skreślono.

Dział III. Prawa i obowiązki członków

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 12

Członkowi spółdzielni przysługuje:

- 1/ prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2/ prawo ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3/ prawo żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4/ prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu,
- 5/ skreślono,
- 6/ prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu w trybie określonym w statucie,
- 7/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
- 8/ prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
- 9/ czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych
- 9¹/ skreślono,
- 10/ prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz – za pokryciem kosztów sporządzenia – kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 11/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia,
- 12/ skreślono,
- 13/ prawo uzyskania od organów spółdzielni informacji o działalności spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
- 14/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

- spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku z uczestniczenia członka w pokrywaniu zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
- 15/ prawo zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
 - 15¹/ wnoszenia do sądu o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwał walnego zgromadzenia,
 - 16/ prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat za używanie lokali,
 - 17/ prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat, o których mowa w pkt 14,
 - 18/ prawo osobistego lub poprzez ustanowionego pełnomocnika składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
 - 19/ prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.

§ 13

Uprawnienie przewidziane w § 12 pkt 10 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, uchwał organów spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.), szczególnie treści dotyczących indywidualnych spraw innych członków oraz umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

§ 14

Członek spółdzielni ma obowiązek:

- 1/ **skreślono.**
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 3/ pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w odrębnych przepisach dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4/ odpowiednio uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - e) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzona przez spółdzielnię,

- 5/ skreślono,
- 6/ dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 7/ stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 8/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni,
- 9/ zawiadomić niezwłocznie spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią.
- 10/ zezwalać na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, dokonania odczytów zimnej i ciepłej wody oraz podzielników ciepła,
- 11/ utrzymywać swój lokal lub garaż w należytym stanie,
- 12/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 14/ uiszczać terminowo opłaty związane z używaniem lokalu,
- 15/ ponosić koszty związane z wyceną lokalu.

§ 15

Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek powinien zawiadomić spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

Rozdział II. Wpisowe, udziały, wkłady

§ 16

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9.09.2017 nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustало przed 9.09.2017 udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust.2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniem.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 17

1. **Osoba** ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez

spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. **Strona umowy ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, strona jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jej lokal.**
3. **Przez koszty budowy o których mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego związanych i przypadających na lokal strony umowy dla której mają być ustanowione prawa, o których mowa w ust. 1 i 2.**
4. **Przez koszty budowy rozumie się także koszty nabycia budynków lub domów jednorodzinnych i ewentualne koszty ich modernizacji.**
5. Wysokość wkładu i zaliczki na wkład oraz terminy dokonywania wpłat określa zarząd w zawieranej **ze stroną umowy** o budowę lokalu, domu jednorodzinnego.
6. skreślono.

§ 18

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów poniesionych przez spółdzielnię, w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Postanowienia statutu dotyczące rozliczenia kosztów inwestycji stosuje się odpowiednio do rozliczenia kosztów nabycia budynków, domów jednorodzinnych.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozliczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie będą budowane w budynku mieszkalnym,

- e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie łazienki i kuchni, podłogi),
- f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 19

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych **ze stroną umowy** wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez **stronę umowy** zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

Środki finansowe pochodzące z oprocentowania wkładów **stron umowy** znajdujące się na rachunku bankowym spółdzielni zwiększają wartość wkładów **stron umowy**.

§ 20

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, **strona umowy, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana** jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu z nią umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 21

Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości wkładów lokali nowo oddawanych do użytku uchwała rada nadzorcza.

§ 22

skreślono

§ 23

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

Rozdział III. Tytuły prawne do lokali

§ 24

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków , spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
 - b) ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
 - c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni.
2. **skreślono.**
3. skreślono.

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, a nadto, gdy brak jest osób uprawnionych, którym to prawo mogłoby przysługiwać, spółdzielnia ustanawia odrębną własność tego lokalu na rzecz osoby wyłonionej w wyniku przeprowadzonego przetargu.
2. **Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia tego lokalu, przez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i stronie internetowej spółdzielni.**
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej nazwę i adres Spółdzielni, opis i lokalizację lokalu, cenę wywoławczą, wysokość i termin wpłacenia wadium, miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
4. Tryb i zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
5. **Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata na rachunek spółdzielni wartości rynkowej lokalu.**

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 26

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać **stronie umowy** lokal mieszkalny do używania, a **strona umowy** zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między **osobą bądź małżonkiem ubiegającym się o ustanowienie prawa** a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 27

1. **Z osobą, bądź małżonkami ubiegającymi** 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:

- a) zobowiązanie **osoby** spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na **jej** lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) postanowienia określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez **jedną ze stron umowy** w terminie określonym w tej umowie.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu bez zachowania terminów umownych, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust.1 pkt. a-c, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.

§ 28

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na **oddanie lokalu mieszkalnego do użytkowania**, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku **pisemnego zapewnienia** o gotowości do zawarcia

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. **Osoba o której mowa w § 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.**
5. **skreślono.**

§ 29

1. **Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.**
2. **Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 ust.1.**

§ 30

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.**

§ 31

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.**
2. **Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 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.**
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia, jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61.
3. **Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.**

§ 32

skreślono

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 33

W budynkach stanowiących własność spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 34

skreślono

§ 35

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 36

skreślono

§ 37

skreślono

§ 38

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa (skreślono), prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa (skreślono) na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób w ust.1 spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6-ciu miesięcy.

§ 39

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 40

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni.
2. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
3. Spadkobiercy mogą dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o czym powinna być poinformowana spółdzielnia.

§ 41

Do egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 42

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

C. Odrębna własność lokalu

§ 43

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

- 1/ zobowiązanie **stronę umowy** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego (skreślono), określonego w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, która będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5/ inne warunki, a w szczególności dotyczące:

- a) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
- b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
- c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- d) terminu ustanowienia na rzecz **strony umowy** odrębnej własności lokalu,
- e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą **podpisania umowy** przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 48 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez **jedną z jej stron** w terminie określonym w tej umowie.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy **druga strona tej umowy lub** następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 43, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 43, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę w § 43, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia przez spółdzielnię lokalu do dyspozycji drugiej stronie umowy, uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 61.

§ 47

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi **osobami, które** ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 48

1. Skreślono
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 48¹

1. **Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu.**
2. **Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.**

§ 48²

1. **Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.**
2. **Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.**

3. 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.
4. 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.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
8. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 6, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

D. Prawo do domu jednorodzinnego budowlanego w celu przeniesienia jego własności na rzecz członka

§ 49

Do prawa do domu jednorodzinnego budowlanego w celu przeniesienia jego własności na rzecz **osoby** stosuje się odpowiednio postanowienia statutu odnoszące się ogólnie do ustanawiania praw do lokali oraz do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 50

Prawo do domu jednorodzinnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

E. Najem lokali

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu. Spółdzielnia może również wynajmować lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale **użytkowe** członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. **skreślono**
4. Spółdzielnia zawiera z najemcą umowę najmu lokalu.
5. Tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 51'

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z najemcą na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie umowę:

- a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) skreślono,
- c) przeniesienie własności lokalu.

Rozdział IV. Przenoszenie własności lokali

§ 52

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokali oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni lub najemcę lokalu, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 53

Należności związane z przeniesieniem własności lokalu (skreślono) wyliczone przez spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3-miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

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

§ 54

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, stanowiącymi wkład mieszkaniowy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 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,
- 2a/ w przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, podlegającego odprowadzeniu przez spółdzielnię do Funduszu Dopłat.**
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa a art. 4 ust. 1 w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu

§ 55

Na pisemne żądanie członka, **któremu** przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

C. skreślono

§ 56

skreślono

Rozdział V. Pomoc członkom w budowaniu przez nich domów jednorodzinnych

§ 57

skreślono

Rozdział VI. Zamiana lokali

§ 58

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
4. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są:
 - a) zmiana stanu liczbowego rodziny członka,
 - b) względy zdrowotne,
 - c) inne ważne względy życiowe.

5. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwione w pierwszej kolejności.
6. Zamiana mieszkania między członkami spółdzielni a najemcą lokalu w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody i nawiązania umowy najmu z dotychczasowym członkiem przez właściciela lokalu.
7. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o rozliczeniu z tytułu wkładu.
8. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

Rozdział VII. Używanie lokali

§ 59

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu nie wymaga zgody spółdzielni., chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.

§ 60

Zasady używania lokali w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 61

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (skreślono), a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez spółdzielnię.
2. **Członkowie i nie będący członkami spółdzielni właściciele** lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (skreślono), a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania , o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody

i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
5. skreślono.

§ 62

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 61 ust. 1 i 2 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu walorów użytkowych i atrakcyjności lokali i z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - d) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 63

1. Opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 i 2 powinny być uiszczane miesięcznie do końca miesiąca, którego dotyczą.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Po wygaśnięciu uprawnień do używania lokalu, garażu osoba, która nadal go używa jest zobowiązana dokonywać opłat ustalonych przez radę nadzorczą.

§ 64

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej.
2. Walne zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 65

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
2. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 66

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 67

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem spółdzielni lub bezpośrednio między członkami: zwalnającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez spółdzielnię za przydatne członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

Rozdział VIII. Ustanie członkostwa

§ 68

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - a/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - b/ utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach spółdzielni,
 - c/ zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach spółdzielni,
 - d/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 69

1. Członek spółdzielni **będący właścicielem** może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się dzień następnny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.

§ 70

skreślono

§ 71

skreślono

§ 72

skreślono

§ 73

Członka spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 73¹

skreślono

§ 74

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Rozdział IX. Rozliczenia z tytułu wkładów

§ 75

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie 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. 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. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu lub w przypadku rozwiązania tej umowy, spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany albo jego wniesioną część, w terminie określonym w umowie.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany albo jego wniesioną część, w terminie określonym w umowie po dokonaniu wpłaty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo ich części przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę przedmiotowego lokalu.

§ 76

Zwrot przez spółdzielnię wniesionego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części następuje:

- 1) w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz:
 - a/ byłego członka,
 - b/ osoby uprawnionej na mocy między innymi dziedziczenia, zapisu, umowy, orzeczenia sądowego,
- 2) w razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz:
 - a/ byłego członka,
 - b/ osoby uprawnionej w przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich,
- 3) stronie umowy w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 77

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu potrącona o 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, o kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami i nie wyższą jednak od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez osoby go zajmujące.

§ 78

Z wypłaconej osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu spółdzielnia ma prawo potrącić wzajemne roszczenia wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni.

§ 79

skreślono

§ 80

1. Wypłata wartości rynkowej lokalu byłemu członkowi, innym uprawnionym powinna być dokonana nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez osoby w nim zamieszkujące, a spadkobiercy byłego członka nie później niż w ciągu miesiąca od przedstawienia spółdzielni prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia. W obu przypadkach jednak nie wcześniej niż po upływie miesiąca czasu od dnia ustanowienia odpowiedniego prawa do lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu następuje:
 - a) z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca wpłacony wkład mieszkaniowy lub budowlany lub ich część w terminie określonym w umowie,
 - b) z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielnia zwraca wpłacony wkład mieszkaniowy lub budowlany lub ich część w terminie określonym w umowie, jednak nie wcześniej niż po dokonaniu wpłaty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo ich części przez członka, z którym spółdzielnia zawrze umowę o budowę przedmiotowego lokalu.

Rozdział X. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 81

1. Wnioski członków kierowane do zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja zarządu staje się ostateczna.
3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem, w przypadku zakwestionowania zasadności wysokości opłat od daty obowiązywania zmiany opłat. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Członek ma prawo uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania.

5. Uchwała walnego zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów spółdzielni, wnioski członków powinny być rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.
9. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział IV. Organy spółdzielni

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 82

1. Organami spółdzielni są:
 - 1/ walne zgromadzenie
 - 2/ rada nadzorcza,
 - 3/ zarząd,
 - 4/ skreślono.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w taki sam sposób.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. 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.
5. Przy odwoływaniu członków organów spółdzielni wymagana jest bezwzględna większość składu statutowego organu odwołującego.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów w zakresie nieuregulowanym statutem.

§ 83

1. Nie może być członkiem rady nadzorczej lub zarządu:
 - a) osoba zajmująca się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, w szczególności będąca przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną wobec spółdzielni albo wspólnikiem lub członkiem organu takiego przedsiębiorcy,
 - b) osoba bliska w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach, której dotyczą okoliczności wymienione pod pkt. a,
 - c) członek pozostający w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z osobami, o których mowa pod pkt. a i b.
2. Kandydat na członka rady nadzorczej lub zarządu jest zobowiązany złożyć oświadczenie na piśmie, że nie istnieją przeszkody, o których mowa w ust.1, dla wyboru go na członka rady nadzorczej lub zarządu.
Nie złożenie takiego oświadczenia skutkuje skreśleniem z listy kandydatów.

Rozdział II. Walne zgromadzenie

§ 84

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie zostaje podzielone na części. W każdej części walnego zgromadzenia uprawnionymi do wzięcia udziału w jej obradach powinno być od **400** do **600** członków. Zaliczenia członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia dokonuje rada nadzorcza w taki sposób, aby członkowie uprawnieni do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości zostali zaliczeni do tej samej części walnego zgromadzenia.
- 2a. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do łączenia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w jednym miejscu i czasie.
3. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu **osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika**. Członkowie – osoby fizyczne, ubezwłasnowolnione lub małoletnie biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego

w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

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.
5. Każdy członek ma jeden głos.
6. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.

§ 85

skreślono

§ 86

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rady nadzorczej,
- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych,
- 4) udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracji spółdzielni oraz stanowiska rady wobec protokołu, a także podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia spółdzielni, podziału spółdzielni, likwidacji spółdzielni, oraz zgłoszenia wniosku w sprawie upadłości spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania spółdzielni do organizacji społecznych lub gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku spółdzielczego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalenie statutu i jego zmian,
- 15) uchwalanie regulaminu walnego zgromadzenia i regulaminu rady nadzorczej,
- 16) wybór członków rady nadzorczej,
- 17) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy spółdzielni nie wymienionych w statucie,

18) skreślono.

§ 87

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - a) rady nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
3. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Po bezskutecznym upływie tego terminu walne zgromadzenie zwołuje rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części, zawiadamia się członków spółdzielni w drodze ogłoszeń wywieszonych co najmniej 21 dni, przed terminem posiedzenia na tablicach ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, klatkach schodowych bloków oraz zamieszczając ogłoszenie w internecie. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 89

1. Obrady każdej części walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony przez radę nadzorczą jej członek.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium części walnego zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium części walnego zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania określa regulamin walnego zgromadzenia.

§ 90

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 88.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała będzie poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Skreślono.

§ 91

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.
2. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się rady nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.

§ 92

1. Z obrad poszczególnych części walnego zgromadzenia sporządza się protokół w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty odbycia części walnego zgromadzenia. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz danej części walnego zgromadzenia.

Rozdział III. Rada nadzorcza

§ 93

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 94

1. Rada nadzorcza składa się z 14 do 18 członków wybranych na okres trzech lat spośród członków spółdzielni w głosowaniu tajnym przez walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami członków. Każda grupa, w której skład wchodzi członkowie posiadający lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu położone na jednej lub kilku wyodrębnionych nieruchomości Spółdzielni, wybiera jednego członka rady nadzorczej.
 - 1¹. Wyodrębnioną nieruchomością Spółdzielni, o której mowa w ust. 1, jest nieruchomość, na której jest usytuowany budynek lub kilka budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, do których przysługują prawa członkom Spółdzielni, będąca własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
 - 1². Do rady nadzorczej mogą być wybrani wyłącznie członkowie Spółdzielni, nie będący pracownikami Spółdzielni oraz którzy nie byli członkami rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje rady nadzorczej. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
 - 1³. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
 - 1⁴. Ilość i skład grup, o których mowa w ust. 1 określa rada nadzorcza.
2. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowych członków w roku, w którym upływa kadencja. Utrata przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów oddanych przez organ, który go wybrał,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa,
 - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
3. W razie utraty mandatu na miejsce członka tracącego mandat, do końca kadencji, wchodzi członek, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów rozstrzygają wybory, chyba, że jeden z kandydatów zrzeknie się mandatu. Przewodniczący Rady Nadzorczej niezwłocznie zawiadamia pisemnie kandydata do obsadzenia mandatu o przysługującym mu pierwszeństwie do mandatu określając 14 dniowy termin złożenia oświadczenia o przyjęciu lub zrzeczeniu się mandatu. W przypadku braku kandydata do obsadzenia mandatu lub równej liczby głosów uzyskanych obsadzenie mandatu następuje stosownie do ust. 1 przez grupę, która wybierała członka rady nadzorczej, którego mandat wygaś.
4. Za udział w posiedzeniach rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji rady nadzorczej przysługuje wypłacany jednokrotnie niezależnie od odbytych posiedzeń miesięczny ryczałt: przewodniczącemu rady nadzorczej

– w wysokości 25%, sekretarzowi rady nadzorczej i przewodniczącym komisji rady nadzorczej – w wysokości 20%, pozostałym członkom rady nadzorczej – w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 95

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności,
 - 2) kontrola wykonywania przez spółdzielnię jej zadań oraz nadzór nad bieżącą działalnością spółdzielni,
 - 3) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych spółdzielni,
 - 4) dokonywanie ocen celowości, rzetelności i gospodarności działań spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność spółdzielni,
 - 6) nadzór nad przestrzeganiem przez spółdzielnię praw jej członków,
 - 7) przeprowadzanie kontroli nad sposobem rozpatrywania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
 - 8) rozpatrywanie zgłoszonych przez członków wniosków dotyczących działalności spółdzielni,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 10) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 11) nadzór nad prawidłowością zwołania walnego zgromadzenia,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach: spółdzielnię reprezentuje dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 13) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 14) wybór i odwołanie członków zarządu,
 - 15) uchwalanie regulaminu zarządu,
 - 16) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 17) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych spółdzielni, kierowanych do zebrania przedstawicieli,
 - 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu,
 - 19) **skreślono**
 - 20) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług, urządzeń i innego mienia spółdzielni,
 - 21) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w zakresie nie wyłączonym dla własności walnego zgromadzenia, oraz uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego spółdzielni za zajmowane lokale bez tytułu prawnego
 - 22) **skreślono**,

- 23) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego,
 - 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnijącymi lokale,
 - 25) uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni,
 - 26) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 27) skreślono,
 - 28) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia.
2. Rada nadzorcza może żądać od zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

§ 96

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium rady w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji, którego zadaniem jest organizowanie pracy rady.
 - 1a. Funkcję zastępcy przewodniczącego rady nadzorczej pełni przewodniczący komisji rewizyjnej.
2. Rada nadzorcza może powoływać komisje stałe lub doraźne, ustalając zakres i czas ich działania.
3. Posiedzenie rady nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w kwartale, przewodniczący rady nadzorczej, a w razie jego nieobecności z-ca przewodniczącego rady. Pierwsze zebranie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący pierwszej części walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej.
4. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 97

Regulamin rady nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej.

Rozdział IV. Zarząd

§ 98

1. Zarząd składa się z 1-3 osób wybranych przez radę nadzorczą. Członków zarządu wybiera się w głosowaniu tajnym bezwzględna większością głosów w obecności statutowego składu rady nadzorczej. Kandydat na członka zarządu powinien być członkiem spółdzielni, posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych. Skład zarządu określa rada nadzorcza w formie uchwały.
2. Członek zarządu może być odwołany w każdej chwili przez radę nadzorczą. Ponadto walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
3. Z członkami zarządu rada nadzorcza nawiązuje umowę o pracę lub na podstawie innego stosunku prawnego powierza wykonywanie obowiązków członka zarządu.
4. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego na podstawie, którego członek wykonuje swoje obowiązki.
5. Odwołanie członka zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 99

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) **skreślono**
 - 2) zawieranie z członkami umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 3) sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności spółdzielni,
 - 4) prowadzenie działalności spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) dbanie o mienie spółdzielni,
 - 5a) prowadzi archiwum spółdzielni,
 - 6) sporządzanie sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnego zgromadzenia,
 - 7) zwoływanie walnego zgromadzenia.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.
4. skreślono.

§ 100

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członków zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.
3. Ustępów poprzedzających nie stosuje się przy zarządzie jednoosobowym.

§ 101

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie lub jeden członek zarządu i osoba do tego przez zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do spółdzielni, a złożone w lokalu jej siedziby jednemu z członków zarządu mają skutek prawny względem spółdzielni.
4. Przy zarządzie jednoosobowym oświadczenia woli składa Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.

§ 102

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Nie wyklucza to uprawnień zarządu do podejmowania wiążących pełnomocników decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.
2. Z zakresu o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy wymienione w § 99 ust. 2 pkt 1 i 2 statutu.

Rozdział V. Zebranie grupy członkowskiej

skreślono

Dział V. Gospodarka spółdzielni

§ 106

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczych.

§ 107

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,

- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
 - e) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz inwestycyjny
 - b) fundusz społeczno-kulturalny
 - c) fundusz nagród
 3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały rady nadzorczej.
 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust.1 pkt c, d i w ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.
 5. Fundusz świadczeń socjalnych jest tworzony i wykorzystywany na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 108

1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy .
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 109

Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała walnego zgromadzenia.

§ 110

Roczne sprawozdanie spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości . Uchwałę w zakresie wyboru rewidenta podejmuje rada nadzorcza.

§ 111

1. W przypadku likwidacji spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu należności przypadających od spółdzielni w trybie postępowania likwidacyjnego zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia.
2. Były członek uczestniczy w podziale funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni w takiej części udziału przypadającego na członka spółdzielni, jaka wynika z podzielenia okresu członkostwa w spółdzielni byłego członka przez czas trwania spółdzielni.

Dział VI. Postanowienia końcowe

§ 112

1. skreślono.
2. W sprawach nie uregulowanych w statucie stosuje się przepisy:
 - ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - innych ustaw w sprawach dotyczących spółdzielni.
3. Statut został uchwalony w dniu 26 czerwca 2018r. przez Walne Zgromadzenie Członków i zarejestrowany w dniu 31 sierpnia 2018r., w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spis treści

I. Postanowienia ogólne	1
II. Członkowie	3
III. Prawa i obowiązki członków	5
Rozdział I. Postanowienia ogólne	5
Rozdział II. Wpisowe, udziały, wkłady	7
Rozdział III. Tytuły prawne do lokali	10
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	10
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13
C. Odrębna własność lokalu	14
D. Prawo do domu jednorodzinnego budowanego w celu przeniesienia jego własności na rzecz członka	18
E. Najem lokali	18
Rozdział IV. Przenoszenie własności lokali	19
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu	20
Rozdział V. Pomoc członkom w budowaniu przez nich domów jednorodzinnych	20
Rozdział VI. Zamiana lokali	20
Rozdział VII. Używanie lokali	21
Rozdział VIII. Ustanie członkostwa	24
Rozdział IX . Rozliczenia z tytułu wkładów	26
Rozdział X. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	28
IV. Organy spółdzielni	29
Rozdział I. Postanowienia ogólne	29
Rozdział II. Walne zgromadzenie	30
Rozdział III. Rada nadzorcza	34
Rozdział IV. Zarząd	37
V. Gospodarka spółdzielni	38
VI. Postanowienia końcowe	40