

PROJEKT

**S T A T U T
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA“**

**W
BOLESŁAWCU**

Dział I	3
Postanowienia ogólne.....	3
Dział II	4
Członkowie	4
Rozdział I	4
Powstanie członkostwa	4
Rozdział II	6
Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział III	8
Ustanie członkostwa	8
Rozdział IV	9
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
Dział III	9
Wkłady.....	9
Rozdział I	9
Postanowienia ogólne.....	9
Rozdział II	11
Wkłady mieszkaniowe.....	11
Rozdział III	11
Wkłady budowlane.....	11
Rozdział IV	12
Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	12
Dział IV	13
Organy Spółdzielni	13
Rozdział I	13
Walne Zgromadzenie.....	13
Rozdział II	17
Rada Nadzorcza	17
Rozdział III	20
Zarząd.....	20
Rozdział IV	22
Zakaz konkurencji.....	22
Dział V	22
Gospodarka Spółdzielni.....	22
Dział VI	23
Prawa do lokali	23
Rozdział I	23
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.....	23
Rozdział II	27
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	27
Rozdział III	29
Prawo odrębnej własności lokalu	29
Rozdział IV	31
Wynajem lokali.....	31
Rozdział V	31
Zamiana mieszkań.....	31
Dział VII	32
Opłaty i użytkowanie lokali.	32
Dział VIII	34
Postanowienia końcowe	34

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej w skrócie u.s.m. oraz niniejszego statutu.

§ 2

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bolesławiec ul. K.I.Gałczyńskiego nr 15.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa dolnośląskiego.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin jak również innych potrzeb przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. Ponadto Spółdzielnia może:
 - 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami nieruchomości,
 - 3) nabywać grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano – remontowe i pogotowie spółdzielcze,
 - 5) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne do realizacji jej celów,
 - 6) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 7) zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych,
 - 8) prowadzić działalność kulturalno-oświatową na rzecz członków i ich rodzin.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II

Członkowie

Rozdział I

Powstanie członkostwa

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywa 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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 § 73 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 73 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 73 ust. 1 i 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 § 73 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 73 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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.

6. Przepisy 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. 17¹⁹ u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.

§ 6

1. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, o którym mowa w ust. 1 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna mieć formę pisemną. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i numer PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz numer NIP.
3. Forma przewidziana w ust. 2 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Osoba, o której mowa w § 5 ust. 1, 3 i 6 oraz § 6 ust. 1 i 4 jest zobowiązana do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) numer telefonu,
 - 4) miejsce zamieszkania oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2),
 - 5) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
 - 6) imiona i nazwiska oraz PESEL lub daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2),
 - 7) adres e-mail,
 - 8) imię i nazwisko małżonka, któremu także przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Wzór kwestionariusza określi Zarząd.
3. O zmianie danych określonych w ust. 1 członek zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. W przypadku nie poinformowania o zmianie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 8

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.
2. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków osób niespełniających wymogów statutu.

§ 9

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

3. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej oraz treści jej uzasadnienia zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Decyzja Rady Nadzorczej o odmowie przyjęcia w poczet członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona, nazwiska, numer telefonu oraz miejsce zamieszkania i numer PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz numer NIP), adres do korespondencji jeśli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie oraz datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków, datę utraty lub ustania członkostwa, a także wysokość zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych lub mieszkaniowych, jak również zawiera kwoty zadłużenia członka z innych tytułów wynikających ze stosunków zobowiązaniowych łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości - niezwłocznie wykreślana z rejestru.
2. Członek Spółdzielni, jego współmałżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Informacje z rejestru dotyczące zadłużeń członków wobec Spółdzielni mogą być udostępniane:
 - 1) organom Spółdzielni,
 - 2) członkowi Spółdzielni,
 - 3) małżonkowi członka – w zakresie zadłużeń współmałżonka,
 - 4) osobom, którym wspólnie z członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) osobom, będącym wraz z członkiem współwłaścicielami lokali,
 - 6) pełnoletnim domownikom zobowiązanym wraz z członkiem do solidarnego ponoszenia opłat – w zakresie zadłużeń tego członka

Rozdział II

Prawa i obowiązki członków

§ 11

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni;
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w we właściwej części Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 5) prawo do 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, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 u.s.m.. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
 - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
 - 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni;
 - 9) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i statutem;
 - 10) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym statucie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do tych umów może w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

§ 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni;
- 2) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu zwrócić koszty inwestycji proporcjonalnie do wielkości lokalu.
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie;
- 6) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 7) zawiadamiać o zmianie adresu do korespondencji;
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 9) korzystać wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 11) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części ;
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 13) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie;
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;

- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 17) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie;
- 18) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie i statucie.

Rozdział III

Ustanie członkostwa

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 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 § 84,
- 7) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 8) śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ u.s.m., 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą podjęcia uchwały.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie i praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Członkostwo ustaje po upływie 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 15

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

Rozdział IV

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli statut lub regulaminy nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 18

1. Odwołanie od uchwały Zarządu Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
3. W indywidualnych sprawach członków od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie szczególnymi okolicznościami.
6. 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.
7. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział III

Wkłady

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 19

1. Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć

w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.

2. Przez koszt budowy lokalu, 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. Ustalenia kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

§ 20

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 2) podział rodzajowy kosztów zaliczanych do kosztów danej inwestycji,
 - 3) sposób ewidencjonowania 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),
 - 4) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 5) zasadę rozliczania składników kosztów budowy części mieszkalnych na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, bądź kalkulowania ich indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjności).
2. Ostateczny koszt budowy nowo realizowanych lokali wylicza się w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu według obmiaru w świetle wyprawionych ścian. W odniesieniu do lokali przydzielonych przed 24.04.2001 r. powierzchnia użytkowa lokalu wynika z przydziału lokalu.
3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwała Rada Nadzorcza przez przystąpieniem do ich realizacji.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd.
6. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

Rozdział II

Wkłady mieszkaniowe

§ 21

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy 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 wypłaconego tej 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.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według wartości rynkowej lokalu. Zasada ta nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 73.

Rozdział III

Wkłady budowlane

§ 22

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka.

§ 23

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 24

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część według wartości rynkowej lokalu.

2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie:
 - 1) Spółdzielni – należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy,
 - 2) członka – należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 25

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany lub jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 24 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zdania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.
4. Umowa ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Rozdział IV

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 26

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady ponoszone przez Spółdzielnię procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie lokali, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową lokalu.

§ 27

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane z pośrednictwem Spółdzielni.

§ 28

W przypadku zbycia spółdzielczego 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.

§ 29

W przypadku zwolnienia lokalu i pozostawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostaną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym ujęty winien być stan faktyczny uwzględniający dodatkowe wyposażenie i stopień jego zużycia.

Dział IV

Organy Spółdzielni

§ 30

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 59 statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

Rozdział I

Walne Zgromadzenie.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, dlatego też Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na dwie części.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują swoim działaniem:
 - 1) Część I – Osiedla nr 1 i 3
 - 2) Część II – Osiedla nr 2 i 4.
4. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:
 - a) miejsce zamieszkania członków Spółdzielni (osób fizycznych) lub miejsce położenia lokalu (osoby prawne), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - b) położenie lokali użytkowych bądź garaży, należących do członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych lub garaży,
 - c) oczekiwanie na objęcie lokalu mieszkalnego lub garażu..
5. W przypadku gdy członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kilku lokali deklaruje on przynależność do określonej części Walnego Zgromadzenia, a w braku jego oświadczenia decyduje Rada Nadzorcza.
6. Członek może uczestniczyć w obradach tylko jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

3. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
4. Wzór pełnomocnictwa określa Rada Nadzorcza.
5. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
8. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 33

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i 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 podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 9) uchwalanie zmian statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 13) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 - 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,

§ 34

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku obrad wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 35

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca, porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków dokonuje się poprzez wrzucenie informacji do ich skrzynek listowych. Zawiadomienia członków wskazujących inny adres do korespondencji wysyła się listem poleconym. Informacja o Walnym Zgromadzeniu zamieszczana jest również na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust. 1.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
4. 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 z zastrzeżeniem § 36 ust. 3.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. (skreślony).
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni

§ 36

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów bez względu na liczbę uczestniczących w nim uprawnionych do głosowania.

3. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
 - 1) zmian statutu, połączenia Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 2) likwidacji Spółdzielni – ¾ głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej do podjęcia uchwały większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
5. Głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów oraz udzielenia absolutorium dla członków Zarządu. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na posiedzeniu danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne.

§ 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 38

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 39

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego lub jego zastępcę oraz sekretarza.
2. Przewodniczący lub zastępcy i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 dni roboczych od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegialnie ustalają wynik głosowania nad uchwałami w sprawach objętych porządkiem obrad na podstawie protokołów, o których mowa w ust. 1. Z czynności tej sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez wszystkie uczestniczące w niej osoby.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 41 ust. 3 przewodniczący lub zastępcy i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia niezwłocznie po ustaleniu wyników głosowania w sposób określony w ust. 2 przeprowadzają losowanie według zasad przyjętych w Regulaminie Walnego Zgromadzenia i sporządzają z tej czynności protokół.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Rozdział II

Rada Nadzorcza

§ 40

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 41

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Podziału mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia dokonuje uchwałą Rada Nadzorcza proporcjonalnie do liczby uprawnionych członków.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, wyboru dokonuje się w drodze losowania.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 42

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie w terminie 30 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, dołączając pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydatura musi być poparta podpisami co najmniej 50 członków.
2. Lista poparcia kandydata, o której mowa w ust. 1 powinna zawierać liczbę porządkową, imię i nazwisko popierającego członka, jego adres, nr PESEL oraz podpis.
3. O terminie zgłaszania kandydatów Zarząd zawiadamia członków na 45 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, lokalach administracji i w klatkach schodowych oraz zamieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Zarząd podaje do wiadomości członków alfabetyczną listę zgłoszonych kandydatów na 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie jej w siedzibie Spółdzielni i w lokalach administracji oraz zamieszczenie jej na stronie internetowej Spółdzielni."

§ 43

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:

Przewodniczący Rady – 65 %

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – 60 %

Wiceprzewodniczący Rady i Sekretarz – 40 %

członek Komisji Rewizyjnej – 35%

pozostali członkowie Rady – 25%

minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 44

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.

§ 45

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza może zawiesić członka Rady w pełnieniu czynności w przypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji określonego w ustawie.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do Rady Nadzorczej do końca danej kadencji ten spośród kandydatów, który w wyborach uzyskał kolejną największą ilość głosów w danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 46

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia
 - d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
 - e) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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 przez nią upoważnionych,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie regulaminu premiowania członków Zarządu,

- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjnym w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale oraz określanie wysokości tych opłat,
 - 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) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
 - 19) uchwalanie 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, określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie naprawa wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 22) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 23) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 24) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
 - 25) uchwalanie założeń organizacyjno – finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych.
 - 26) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 47

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady. Jeżeli Rada powołuje stałe komisje, w skład prezydium Rady wchodzi także przewodniczący tych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Zarząd.

§ 49

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.
2. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
5. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

§ 50

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III

Zarząd

§ 51

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 52

1. Zarząd składa się z 3 osób: prezesa, jego zastępcy oraz członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tych funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie i umiejętność kierowania i organizowania pracy podmiotów gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 53

1. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy, przy czym prezes zarządu zatrudniany jest na stanowisku dyrektora spółdzielni, zaś zastępca prezesa na stanowisku zastępcy dyrektora.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni prawo rozwiązania umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 54

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,

- 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 8) opracowywanie projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia i przedkładanie go do zaopiniowania Radzie Nadzorczej,
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 12) opracowywanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
- 13) ustalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni,
- 14) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
- 15) ustalanie Regulaminu Pracy,
- 16) ustalanie Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- 17) ustalanie Regulaminu Dyżurów Domowych.

§ 55

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 56

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 jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 57

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.

§ 58

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

Rozdział IV

Zakaz konkurencji

§ 59

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z nimi w związku małżeńskim 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 w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz wykonywać usług ani dostaw na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.

§ 60

1. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 59 stanowi podstawę:
 - 1) odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
 - 3) odpowiedzialności odszkodowawczej w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni.
2. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada większością 2/3 głosów.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

Dział V

Gospodarka Spółdzielni.

§ 61

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz zasobowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także działalności gospodarczej.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 62

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) na remonty lokali użytkowych i garaży,
 - 3) termomodernizacyjny,
 - 4) świadczeń socjalnych,
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 63

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 64

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 61 ust. 2.
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2) u.s.m.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Dział VI

Prawa do lokali

Rozdział I

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 66

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego;
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia i wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach tego zadania byłoby poważnie utrudnione.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
6. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 1 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. 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 o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 92.
9. Osoba, o której mowa w ust. 6 staje się stroną umowy o budowę lokalu, w miejsce osoby o której mowa w ust. 1.
10. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 67

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym statucie.
2. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 68

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92 (art. 4 ust. 1 u.s.m.) 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 w art. 4 ust. 1 u.s.m., 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 73 ust. 1 i 3 oraz § 99 ust. 1 i 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i biurach administracji, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. 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 § 99 ust. 1 i 2.
 - 2) osoba, o której mowa w § 73 ust. 1 i 3 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 69

1. 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.
2. 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 u.s.m., 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 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. 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.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 70

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 ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m..
2. Spółdzielnia 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 notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 71

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, o których mowa w § 92.

§ 72

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.

§ 73

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 67 i 68, 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 § 66, 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 § 66, 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 roszczeniu 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, o których mowa w § 92.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 66.
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 § 69 ust. 1 i 2.
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.

§ 74

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Rozdział II

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 75

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. 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.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 76

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 77

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.
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.

§ 79

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 78 ust 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 80

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 przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ u.s.m.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 81

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 82

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

§ 83

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Rozdział III

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 84

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Dziale III i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkład budowlanego wygasa.
 5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności ". Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część
 7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 85

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 84 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 84 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 86

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 84 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności 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 Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 84 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 87

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.

§ 88

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5.

Rozdział IV

Wynajem lokali

§ 89

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne sensie prawnym, co do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na cechy techniczno - użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć ofertę innym osobom.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.
5. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
6. Do umowy najmu mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
7. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd.

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzanego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej z najemcą. Umowa wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Rady Nadzorczej. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, którzy ponieśli w pełny zakresie koszty budowy lokalu.
5. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V

Zamiana mieszkań

§ 91

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. 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.

4. Umowa zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawa odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.

Dział VII

Opłaty i użytkowanie lokali.

§ 92

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.
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 art. 5 u.s.m.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i 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 takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Wydatki, o których mowa w ustępach poprzedzających obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., c.w., dostawy wody, koszty obsługi dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz koszty działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 93

1. Za opłaty, o których mowa w § 92 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 94

1. Opłaty, o których mowa w § 92 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może zrezygnować z domagania się odsetek ustawowych.

§ 95

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. 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. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 96

Zasady używania lokali, zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców, obowiązki członków i osób korzystających z lokali oraz Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tej sporządza się protokół.

§ 98

1. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego (a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego) przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
3. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

Dział VIII

Postanowienia końcowe

§ 99

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.
3. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 r. spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 100

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia statutu.

