

S T A T U T

SOSNOWIECKIEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W SOSNOWCU

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE	3
DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE	4
ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO	4
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA	10
DZIAŁ 3. ORGANY SPÓLDZIELNI	10
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	11
ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA	15
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD	19
ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	20
ROZDZIAŁ 5. RADA OSIEDLA	21
DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	22
DZIAŁ 5. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	23
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	25
DZIAŁ 1. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	25
DZIAŁ 2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	30
DZIAŁ 3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	33
ROZDZIAŁ 1. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	33
ROZDZIAŁ 2. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	34
ROZDZIAŁ 3. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU JAKO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	35
DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI	37
DZIAŁ 5. ZAMIANY	38
DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	39
DZIAŁ 7. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	41
III. CZĘŚĆ PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	43

STATUT SOSNOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SOSNOWCU

- JEDNOLITY TEKST -

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Sosnowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

§ 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Sosnowiec Al. Zwycięstwa 3.
2. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.

§ 3

Niniejszy statut opracowano na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami).

§ 4

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, która nie odbywa się kosztem swoich członków.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym,
 - g) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Może także zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami / współwłaścicielami / tej nieruchomości.
4. Ponadto spółdzielnia może:
- a) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - b) nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże w budynkach stanowiących własność spółdzielni, a także garaże i miejsca postojowe,
 - d) współdziałać z innymi organizacjami gospodarczymi oraz społecznymi lub instytucjami a także przystępować do nich we wszystkich formach przewidzianych prawem,
 - e) prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w niniejszym paragrafie.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której:
- przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
 - będąca założycielem spółdzielni.
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 5¹

1. Osoba której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może zostać członkiem spółdzielni, jeżeli złoży deklarację na piśmie i zostanie przyjęta w poczet członków spółdzielni.

2. Organem właściwym do podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków, lub odmowie przyjęcia, jest Zarząd spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków spółdzielni potwierdzone zostaje podpisami na deklaracji dwóch członków Zarządu wraz z podaniem daty przyjęcia. Odmowa przyjęcia wymaga uzasadnienia.

4. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków spółdzielni zainteresowany może złożyć odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma Zarządu o odmowie przyjęcia; pismo winno zawierać pouczenie o środku odwoławczym. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.

5. Rada Nadzorcza w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania, jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie i podjąć uchwałę o uchyleniu uchwały Zarządu, względnie utrzymać w mocy uchwałę Zarządu. W przypadku utrzymania w mocy uchwały Zarządu, uchwała Rady Nadzorczej winna zawierać uzasadnienie.

Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowanego, w formie pisemnej, w ciągu 14-tu dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 5²

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w szczególności zawarcia umowy w sprawie określenia kolejności przyznania spółdzielczego lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy o nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
7. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni,
8. członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 5³

Przepisy pkt. 1 i 3 § 5 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.

§ 5⁴

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

§ 5⁵

Członek spółdzielni, który nabył status członka z mocy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r., jest zobowiązany złożyć pisemne oświadczenie, zawierające w szczególności:

imię i nazwisko, nr PESEL, adres zamieszkania lub adres do korespondencji (jeżeli jest on inny od adresu zamieszkania) oraz inne dane określone we wzorze oświadczenia, stanowiącym załącznik do statutu.

§ 6 – *skreślony.*

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Członkowi spółdzielni przysługuje:

1. prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
2. czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
3. prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
4. prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
5. Prawo otrzymania, w oparciu o pisemny wniosek, odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Przed wydaniem kopii faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi członek spółdzielni składa oświadczenie, w którym zobowiązuje się do zachowania dla siebie (w tajemnicy) informacji i wiadomości stanowiących tajemnicę handlową i służbową spółdzielni oraz dobra osobiste kontrahentów spółdzielni.
Treść statutu i regulaminów powinna być zamieszczona na stronie internetowej spółdzielni: www.ssm.smsnet.pl.
- 5a. koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość kosztów określa Zarząd spółdzielni,
6. prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
7. prawo do przeniesienia własności lokalu,
8. prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
9. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
10. prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń i urządzeń nie wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem,

11. prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą.

§ 8

Członek spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
2. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni lub oświadczeniu, o którym mowa w § 5⁵.
W przypadku zmiany danych, zawartych w deklaracji lub oświadczeniu i niepowiadomieniu spółdzielni niezwłocznie o zmianie, pisma i zawiadomienia spółdzielni kierowane na dotychczasowy adres, będą uważane za skutecznie doręczone, z wszelkimi skutkami prawnymi wynikającymi z zaniechania powiadomienia spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji,
3. – *skreślony*,
4. w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz realizacją zobowiązań spółdzielni wynikających z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów,
5. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno - kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, a także przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu,
6. w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
7. pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
8. uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz spółdzielni,
9. utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyłym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,

12. na żądanie spółdzielni zezwolić na wstęp osób mających zezwolenie organów spółdzielni do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
13. niezwłocznie informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
14. członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów, w tym scalania lub podziału nieruchomości,
 - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
 - e) pełne koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
15. członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy,
16. członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt. 4,
17. członkowie spółdzielni są obowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
18. – *skreślony*,
19. 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 z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 9

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.
7. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.
8. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych w spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
9. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może z niej wystąpić za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie składa się na piśmie do Zarządu spółdzielni. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni, licząc od dnia doręczenia do spółdzielni.
10. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Skreślenia dokonuje Zarząd.

§§ 10 – 15 – skreślone.

DZIAŁ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Organami spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie Członków,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd Spółdzielni,
 - Rady Osiedli.

2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym, uwzględnia się głosy oddane "za" i "przeciw".
3. Rady Osiedli mają charakter opiniodawczy i nie wiążący dla pozostałych organów spółdzielni.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 17

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały zasady podziału na części oraz zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników lub członków organów tych osób. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części. Pełnomocnictwa dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części.
4. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu ani głosowania.
5. Każdy członek ma jeden głos.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele organizacji, w których spółdzielnia jest zrzeszona, w formach prawem przewidzianych oraz zaproszeni goście.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość członków biorących udział w zgromadzeniu lub jego części.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części i opowiedziała się za nią większość liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Ta sama zasada dotyczy uchwał podejmowanych w sprawach: likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej spółdzielni.

§ 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie 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 podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego / lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd także w każdym innym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w pkt. 4 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.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz jego części zawiadamia się członków spółdzielni poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej spółdzielni pod adresem: www.ssm.smsnet.pl jak również poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, w poszczególnych administracjach osiedlowych i na klatkach schodowych. Przedmiotowe ogłoszenie zamieszcza się co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części. Członków oczekujących zawiadamia się tylko poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej z zachowaniem trybu i zasad określonych powyżej.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał oraz innych materiałów, które będą przedmiotem obrad wraz z informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wysyła się również do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w pkt. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez przynajmniej 10 członków.
6. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 20.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie Członków jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków i jest zdolne do podejmowania uchwał. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów spółdzielni.

§ 22

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. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków lub ostatniej jego części.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez nią członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium zebrania w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Sekretarz,
 - Asesor.Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
Wybrane prezydium zebrania kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

4. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 24

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków spółdzielni, którzy nie zalegają z opłatami określonymi w §§ 86 i 87 statutu. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia Członków na części, wyboru członków Rady Nadzorczej dokonują poszczególne części Zgromadzenia, proporcjonalnie do ilości członków, objętych tymi częściami. Ilość mandatów członków Rady Nadzorczej wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków określa, w formie uchwały, Rada Nadzorcza, przy czym ilość członków Rady Nadzorczej wybieranych spośród członków oczekujących wynosi jeden mandat.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Czas trwania kadencji członków Rady Nadzorczej liczy się od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, do Walnego Zgromadzenia odbytego po trzech latach od dokonania wyboru.
6. Jeżeli członkiem Rady Nadzorczej jest osoba prawna, wówczas reprezentuje ją należycie umocowany pełnomocnik.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 25

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

- odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym,
- zrzeczenia się mandatu,
- ustania członkostwa w spółdzielni,
- zalegania z opłatami, o których mowa w §§ 86 i 87 statutu.

§ 26

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji wchodzi następny z kandydatów na członka Rady Nadzorczej, który nie wszedł w skład Rady Nadzorczej w ostatnich wyborach, a otrzymał kolejno największą ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu Członków lub jego części.

§ 26 A

Za udział w posiedzeniach oraz innych pracach i czynnościach podejmowanych i wykonywanych przez Radę Nadzorczą, przewodniczący i prezydium Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa jw. Wynagrodzenia te wypłacane są w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.

§ 27

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnych,
- nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów i wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i sprawozdań finansowych,

- podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Zarządu i Komisji Rady Nadzorczej,
- uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
- wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i pozostałych członków Zarządu,
- uchwalanie regulaminów Rad Osiedli i koordynowanie działalności Rad Osiedli,
- rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej,
- uchwalanie regulaminu działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej w klubach SSM,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków (lub jego części) w przypadkach określonych w statucie,
- uchwalanie regulaminów dotyczących przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań oraz ustanawiania spółdzielczych praw do lokali,
- uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe,
- decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- uchwalanie regulaminu w sprawie przetargów na roboty inwestycyjne, remontowe i projektowe wykonywane w zasobach SSM oraz trybu wyboru wykonawców,
- uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej, zasad tworzenia i wydatkowania środków funduszu SSM,
- uchwalanie regulaminu przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność SSM,
- uchwalanie regulaminu dotyczącego ustanawiania praw, wynajmowania i ustalania opłat za lokale użytkowe i dzierżawę terenu w SSM,
- uchwalanie regulaminu dotyczącego budowy, zawierania umów i używania garaży w SSM,
- uchwalanie regulaminu ochrony danych osobowych,
- uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych w statucie do kompetencji innych organów spółdzielni.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 28

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej 1 raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków (lub jego części) w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej, może być zwołane także na uzasadniony wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, Zarządu lub Rady Osiedla w terminie 4 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 29

Do udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą być zapraszane z głosem doradczym inne osoby.

§ 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej. W skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady Nadzorczej i komisji Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione - w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach określonych w regulaminie działalności Rady Nadzorczej.

§ 31

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

§ 32

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

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 33

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy - wybranych spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, członkiem Zarządu może być jej przedstawiciel. Członkiem Zarządu może być osoba posiadająca licencję Zarządcy Nieruchomości.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia przez organ odwołujący.
3. Z prezesem i pozostałymi członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 34

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
2. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 36

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona / pełnomocnik /.
2. Oświadczenia, o których mowa w pkt. 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 siedzibie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 37

Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 38

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 39

1. Członek Zarządu i członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadkach w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Zarządu, kwotę równą wysokości trzykrotnego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w spółdzielni za ostatni kwartał.

§ 40

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w § 25 statutu.
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 5. RADA OSIEDLA

§ 41

1. Rada Osiedla składa się z 8 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków (lub jego część) na okres 3 lat spośród członków zamieszkujących na terenie stanowiącym część Walnego Zgromadzenia Członków (np. osiedle, administracja) i nieposiadających żadnych zadłużeń, o których mowa w §§ 86 i 87 statutu.
2. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez dwie kadencje.
3. Członek Zarządu nie może być członkiem Rady Osiedla.
4. Czas trwania kadencji członków Rady Osiedla liczy się od dnia Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano wyboru Rady Osiedla do Walnego Zgromadzenia Członków odbytego po trzech latach po dokonaniu wyborów.

§ 42

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. W uzasadnionych przypadkach Rada Osiedla może zawiesić swego członka w pełnieniu czynności. W takim przypadku członkowi Rady Osiedla przysługuje odwołanie do organu, który go powołał w terminie 30 dni od dnia zawieszenia.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) rezygnacji,
 - 2) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 3) odwołania,
 - 4) niezłożenia w przewidzianym terminie odwołania od zawieszenia,
 - 5) w przypadku zalegania z opłatami, o których mowa w §§ 86 i 87 statutu.Odwołania dokonuje organ, który go wybrał zwykłą większością głosów.
3. W wypadku, o którym mowa w pkt. 2, na miejsce członka Rady, który utracił mandat - do końca kadencji Rady Osiedla wchodzi następny z kandydatów na członków, którzy nie weszli w skład Rady Osiedla, a otrzymali największą kolejną ilość głosów.
4. Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla przewodniczący Rady Osiedla otrzymuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Pozostali członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie za pracę, w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa jw. Wynagrodzenia te wypłacane są w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

§ 43

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów remontów i działalności społeczno - kulturalnej na osiedlu,
 - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem w sprawach dotyczących działalności administracji,
 - 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno - kulturalnej w osiedlu,
 - 4) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
 - 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
 - 6) organizowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla, krzewienia kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego, organizowanie rozjemstwa oraz bezpieczeństwa na osiedlach,
 - 7) współdziałanie z samorządem terytorialnym i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu,
 - 8) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 44

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

DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 45

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone do spraw między członkiem a spółdzielnią.

§ 46

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jest ostateczna.
3. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ 5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 47

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymanie danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartość środków finansowych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
4. 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.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Wysokość przeznaczonych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej wymienionej w § 47 pkt. 5 określa uchwała Rady Nadzorczej.

§ 48

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. W przypadku braku środków finansowych pochodzących z danej nieruchomości, a występującymi potrzebami remontowymi w tej nieruchomości źródłem finansowania mogą być przejściowo wpływy funduszu remontowego z innych nieruchomości, które podlegają zwrotowi.

⁵1. W ramach funduszu remontowego tworzy się fundusz remontowy rezerwowy, którego środki pochodzą z podziału dochodu (zysku netto) prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej. Przeznaczenie środków na konkretne cele następuje zgodnie

z uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo - finansowego spółdzielni.

6. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
7. spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. - *skreślony*.
4. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni.
5. Straty bilansowe pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy
 - 2) fundusz udziałowy
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
 - 4) fundusz wkładów budowlanych
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 50

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

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 51

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo na rzecz członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w pkt. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności w terminie niezwłocznym, nie dłuższym niż 7 dni od dokonania tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 52

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - inne postanowienia określone w statucie.Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, która zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 53

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą wartości rynkowej tego lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych w odpowiednich przepisach.
2. Przepisy pkt. 1 i § 52 pkt. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Wówczas członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego poprzednikowi 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.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego 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 aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

5. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 52 i § 53 statutu.

§ 54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym dziale. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal.
4. Umowa o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 55

1. W przypadku zaległości, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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.
2. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa powyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w pkt. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na swojej stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie

spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie pkt. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami.

8. Warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

2. opróżnienie lokalu chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

W takim przypadku z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w pkt. 7 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.

10. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zawiadomienie spółdzielni następuje w formie pisemnej w terminie rocznym licząc od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu. 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 art. 4 ust. 1 ustawy.

11. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.

§ 56

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

§ 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w pkt. 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 art. 10 ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w pkt. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w pkt. 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 pkt. 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 art. 4 ust.1 ustawy.

5. Osoba, o której mowa w pkt. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w pkt. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w pkt. 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 57¹

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 spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w pkt. 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 wygasło.

DZIAŁ 2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. 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.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 59

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, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 60

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 pkt. 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 art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa.

§ 61

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należnych opłat, o których mowa w art. 4, ust.1, 1¹ i 5 ustawy, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Posiadaczowi prawa, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 63

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w pkt. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal.
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. Ponadto potrąca się zadłużenie z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy.

§ 64

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:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w pkt. 1, w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 65

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 87 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w pkt. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 64 statutu.

§ 66

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 miałyby 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.

§ 67

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 lokalu.

§ 67A

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.

DZIAŁ 3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

ROZDZIAŁ 1. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA

POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 68

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:
 - a/. spłaty przypadającej na jego lokal kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1, pkt. 1 ustawy w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. „b”,
 - b/. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - c/. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy,

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w pkt. 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 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 pkt. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

ROZDZIAŁ 2. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a/. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b/. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w pkt. 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 o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
4. Przeniesienie własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka lub osobę niebędącą członkiem, które wspólnie z nim ubiegają się o przeniesienie takiego prawa.

ROZDZIAŁ 3. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU JAKO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 70

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 jej 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,
5. inne postanowienia określone w statucie.

§ 71

1. Osoba, o której mowa w § 70, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 70, 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.

2. Przepisy § 70 pkt. 2 i 3 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

3. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy, ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, przypadających na dany lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 72

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 70, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 73

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 70.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 70 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w §§ 70 i 71, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 74

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 70, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – 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 § 70, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia przenosi na rzecz członka lub osób wskazanych przez członka, o których mowa powyżej, samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne i określa części wspólne, choćby nawet do niego nie przylegały lub byłyby położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

4. Osoba (bądź osoby), o której mowa powyżej, przez podpisanie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zobowiązuje się do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez spółdzielnię, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jej lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów określonych w art. 4 i art. 4¹ ustawy.

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

6. Ustanowione na rzecz osoby (osób) uprawnionej prawa odrębnej własności lokalu jest zbywalne, w formie umowy notarialnej, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

7. Zapisy statutu, określone w niniejszym rozdziale, mają odpowiednie zastosowanie do umów zawieranych przez spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w budynkach nabywanych (zakupionych) przez spółdzielnię.

§ 75

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI

§ 76

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne i prawne.
2. – *skreślony*.

§ 77

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, terminu najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni.

§ 78

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.
Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

§ 79

W sprawach najmu nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i innych ustaw.

§ 80

Postanowienia zawarte w §§ 76 - 78 statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 81

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 5. ZAMIANY

§ 82

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami spółdzielni a osobami, o których mowa w pkt. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia stosownej umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków spółdzielni i ich rodzin.

§ 83

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 84

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Członek, który zamieszkał w przyznanym lokalu mieszkalnym może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie na cele mieszkalne część lub całość tego lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie.
5. Zmiana sposobu przeznaczenia lokalu wymaga każdorazowo zgody spółdzielni.

§ 85

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 86

1. Członkowie w pełni pokrywają ponoszone przez spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczno - kulturalną.
Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z pkt. 5.
3. Koszty związane z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiające jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczno - kulturalną.
4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie w § 87.
5. Odniesienie kosztów na jednostkę rozliczeniową (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika kosztów, standard wyposażenia mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, a także

zobowiązań wynikających z § 8 statutu, określa i realizuje Zarząd.

6. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności spółdzielni.
7. Opłaty niezależne od spółdzielni, w szczególności: podatki, składki, opłaty za media itp. nie podlegają procedurze określonej w art. 4 ust. 6 - 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 87

Członkowie spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

Członek zobowiązany jest również do uczestniczenia w spłacie wszelkich kosztów związanych z budową lokali a wynikających z umów zawartych ze spółdzielnią na ich realizację.

§ 88

Obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Opłaty, o których mowa w § 86 i § 87 winny być uiszczane co miesiąc z góry w terminach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem oddania go następnemu członkowi lub osobie niebędącej członkiem, nie później niż po upływie 14 dni od daty przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa § 86 i § 87, 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 zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

6. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. 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 osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

7. Od niezapłaconych w terminie należności, o których mowa w §§ 86 i 87 statutu, spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd, na uzasadniony wniosek dłużnika, może umorzyć odsetki w całości lub części.

8. Członek nie może potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokali.

DZIAŁ 7. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 90

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających spółdzielni należności:

- 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału i wartości rynkowej tego lokalu,
- 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu - zwrot udziału i wartości rynkowej tego lokalu.

W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego oraz zwrot udziału.

2. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany oraz na poczet udziału.

3. Postanowienia pkt. 2 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§ 91

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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwot zaległych opłat, o których mowa w § 86 i § 87, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu albo jego części jest opróżnienie lokalu.

§ 92

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa tego prawa, ustalana w sposób przewidziany w pkt. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka lub osoby niebędącej członkiem część wkładu budowlanego, a w przypadku 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.

§ 93

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionemu wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w pkt. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w pkt. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

III. CZĘŚĆ PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 94

Dotychczasowe przydziały oraz umowy dotyczące praw do lokali i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc prawną.

§ 94¹

Przepisy dotyczące Rady Osiedla (§ 41 pkt. 1.) w dotychczasowym brzmieniu obowiązują do czasu upływu obecnej kadencji Rady Osiedla, która to kadencja kończy się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków (jego części) w czerwcu 2019 r.

§ 95

Zmiany w treści statutu wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków (odpowiednie części), które odbyło się w dniach 4 – 7 czerwca 2018 r. z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji zmian i nowego, jednolitego tekstu statutu.

§ 96

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30, poz.210 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4, poz. 27 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543),
- ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj.: Dz. U. z 2001 r. nr 17 poz. 209),
- oraz innych ustaw.