



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MIECHOWICE”
ul. Felińskiego 19, 41 - 908 Bytom

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„MIECHOWICE”
w BYTOMIU

BYTOM 2018

Niniejszy Statut został przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 1/91 z dnia 24.06.1991 r. i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 02.10.1991 r.

Zmiany:

- 1/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 2/92 z dnia 13.06.1992 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 09.09.1992 r.
- 2/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 1/ZPCz/95 z dnia 28.01.1995 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 17.10.1995 r.;
- 3/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 1/96 z dnia 29.06.1996 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 17.12.1996 r.
- 4/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 1/98 z dnia 12.05.1998 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 30.10.1998 r. 5/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 1/99 z dnia 05.11.1999 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 07.12.1999 r.
- 6/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 37/2003 z dnia 07.06.2003 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 29.10.2003 r.;
- 7/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 9/2006 z dnia 20.05.2006 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 13.09.2006 r.;
- 8/ - uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 1/2007 z dnia 23.11.2007 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 21.06.2011r.
- 9/ - uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 19/2013 z dnia 20.05. – 24.05.2013 r., zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 17.07.2013r.
- 10/ - uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 12/2018 z dnia 23 – 26.04.2018 r. , zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Katowicach postanowieniem z dnia 25.09.2018r.

Rozdział I	Postanowienia ogólne	str.4
Rozdział II	Członkowie, ich prawa i obowiązki.....	str.5
Rozdział III	Ustanie członkostwa	str.7
Rozdział IV	Wpisowe i udziały	str.8
Rozdział V	Organy Spółdzielni	str.9
	A/ Walne Zgromadzenie	str. 9
	B/ Rada Nadzorcza	str. 13
	C/ Zarząd	str. 15
	D/ Rady Osiedlowe	str. 16
Rozdział VI	Gospodarka Spółdzielni	str.17
Rozdział VII	Opłaty za użytkowanie lokali.....	str.18
Rozdział VIII	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 21
Rozdział IX	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str.23
Rozdział X	Odrębna własność lokalu	str.25
Rozdział XI.	Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	str. 25
Rozdział XII	Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków	str. 27
Rozdział XIII	Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	str.28
Rozdział XIV	Przepisy końcowe	str.28.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Miechowice” w dalszej części zwana Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bytom.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

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.

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. obsługa nieruchomości na zlecenie,
4. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

§ 4

W zakres przedmiotu działalności Spółdzielni wchodzi:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5/ zarządzanie nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tej nieruchomości,
- 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 7/ wynajmowanie i dzierżawa lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 2 w następującym zakresie:
 - 1/ handlu;
 - 2/ usług.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.

ROZDZIAŁ II

Członkowie, ich prawa i obowiązki

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” własności,
 - 5/ będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, numer w KRS lub innym rejestrze osób prawnych oraz numer NIP.
2. W formie pisemnej deklaruje wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Przyjęcie jak również zmiana danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, numer w KRS lub innym rejestrze osób prawnych oraz numer NIP), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Do rejestru członków Zarząd wpisuje także spadkobierców, nabywców, licytantów, zapisobiorców z chwilą zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu prawa do lokalu i okazania stosownych dokumentów przewidzianych przepisami prawa.

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni; o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2/ zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3/ do udziału w posiedzeniach organów samorządowych Spółdzielni, do których został wybrany względnie jest ustawowo lub regulaminowo uprawniony;
 - 4/ żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
 - 5/ zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
 - 6/ do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem na zasadach określonych „Regulaminem porządku domowego”;
 - 7/ do korzystania z usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni;
 - 8/ do korzystania z innych praw wynikających z przepisów prawa.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do przeglądania dokumentów znajdujących się w Spółdzielni na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Zarząd może odmówić członkowi wglądu do dokumentów w przypadkach określonych obowiązującymi przepisami prawa.
Warunki techniczno – organizacyjne związane z przeglądaniem dokumentów określa Zarząd Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni ma prawo do otrzymania za odpłatnością kopii dokumentów znajdujących się w Spółdzielni na zasadach określonych przepisami prawa. Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępnienia oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni ma prawo do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w częściach wspólnych nieruchomości, w której znajduje się jego lokal.

§ 10

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni;
- 3/ uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i inną statutową działalność Spółdzielni oraz pokrywać terminowo i w pełni koszty eksploatacji, remontów, świadczeń publicznych, ubezpieczeń majątkowych, dostawy mediów i usług przypadających na dany lokal oraz uiszczać terminowo pozostałe wymagane należności;
- 4/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i porządkowym;
- 5/ przestrzegać „Regulaminu porządku domowego” ;
- 6/ korzystać z urządzeń i pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym;
- 7/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra Spółdzielni, jej członków i mieszkańców;
- 8/ na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- 9/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 10/ opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, w terminie określonym przepisami prawa;
- 11/ udostępnienia takich danych jak: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, natomiast członek będący osobą prawną do udostępnienia danych: nazwę i siedzibę, numer w KRS lub innym rejestrze osób prawnych oraz numer NIP.

ROZDZIAŁ III

Ustanie członkostwa

§ 11

1. 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/ skorzystania wraz z innymi właścicielami z dyspozycji art.24¹ ust.1 oraz art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, 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.

4. 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.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie Sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 12

1. Członek właściciel lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

§ 13

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ IV

Wpisowe i udziały

§ 14

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 15

1. W razie ustania członkostwa członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartość własnościowego prawa do lokalu).

2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustalo członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

Organy Spółdzielni

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie;
 - 2/ Rada Nadzorcza;
 - 3/ Zarząd;
 - 4/ Rady Osiedla.
2. Organy Spółdzielni działają w ramach kompetencji określonych w Statucie i Ustawie Prawo Spółdzielcze.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §§ 17 - 20 niniejszego Statutu.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo szczególne musi być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać:
 - 1/ dane członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa (imię i nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania),
 - 2/ dane osoby, której udzielane jest pełnomocnictwo (imię i nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania),
 - 3/ wskazanie konkretnego Walnego Zgromadzenia,
 - 4/ wskazanie do jakich czynności pełnomocnik ma umocowanie,
 - 5/ podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
6. Listę pełnomocników Zarząd Spółdzielni sporządza najpóźniej w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Pełnomocnictwa należy złożyć w siedzibie Spółdzielni najpóźniej w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na godzinę przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.

7. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia na każdej z jego części.
8. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
10. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/3 członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
11. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
12. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia (§ 17 ust. 10) zwołuje się je 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.
13. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
14. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części poprzez wywieszenie pisemnej informacji na klatkach schodowych, tablicach ogłoszeń w Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
15. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części 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 Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
16. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 17 ust.15 niniejszego Statutu, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
17. Członek ma prawo zgłaszania w formie pisemnej poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
18. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 18

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Zasada ta nie dotyczy spraw wymagających kwalifikowanej większości głosów określonej w ustawie lub Statucie.

4. W sprawach zbycia nieruchomości uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za nią opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
8. Uchwała sprzeczna z ustawą lub Statutem jest nieważna.
9. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju i strategii działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium, czyli skwitowania z działalności gospodarczej członkom Zarządu.
3. Podejmowanie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Podejmowanie uchwały w sprawie podziału przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
6. Rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
10. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
12. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
13. Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
15. Wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
16. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej określającego tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i sposobu oraz warunków podejmowania uchwał.
17. Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
18. Powoływanie i odwoływanie członków Rad Osiedla.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczona przez Radę osoba, która przeprowadza wybór Prezydium Zebrania.
2. Pełnomocnicy nie będący członkami Spółdzielni nie mogą być członkami Prezydium Walnego Zgromadzenia ani członkami Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Komisji Uchwał i Wniosków.
3. Członkowie Spółdzielni dokonują wyboru Prezydium w składzie:
 - 1/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia,
 - 2/ Sekretarz,
 - 3/ dwóch asesorów.Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd.
5. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona:
 - 1/ trzy-osobową komisję mandatowo - skrutacyjną, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2/ trzy-osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
6. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
9. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. Przedstawione projekty uchwał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie jawne.
11. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
12. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.
13. Z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach Zarząd sporządza protokoły, które podpisują Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarze. Protokoły obrad przechowywane są przez Zarząd Spółdzielni.
14. Z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach Zarząd sporządza zbiorczy protokół, który podpisują wszyscy Przewodniczący oraz Sekretarze, a ponadto członkowie Zarządu.
15. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 21

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 – 15 członków, wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie.
2. Mandaty do Rady Nadzorczej przyznawane są poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia proporcjonalnie do ilości członków danej części według stanu na dzień 01 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory.
Podziału mandatów dokonuje Rada Nadzorcza według przyjętego klucza.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na 15 dni przed I częścią Walnego Zgromadzenia. Kandydatów mogą zgłaszać członkowie na piśmie, przy czym kandydat musi mieć poparcie przynajmniej 10 członków.
Zgłoszenie winno zawierać: imię, nazwisko, adres i Pesel zgłaszającego, imię, nazwisko i adres kandydata oraz jego oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie.
Do powyższej zgody kandydaci dołączają oświadczenia uwzględniające dane dotyczące: zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, niekaralności.
4. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie; lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie komisji mandatowo - skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Oddanie głosu na kandydata następuje poprzez umieszczenie znaku „X” przy jego nazwisku i odbywa się w trakcie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a/ zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b/ karta wyborcza jest przekreślona,
 - c/ zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
9. Komisja mandatowo - skrutacyjna oblicza i podaje do wiadomości wynik z głosowania danej części Walnego Zgromadzenia. Komisja przekazuje protokół Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
10. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
11. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Zarząd Spółdzielni może na najbliższym Walnym Zgromadzeniu umieścić na porządku obrad punkt dotyczący wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej.
13. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od części Walnego Zgromadzenia, na których Rada została wybrana, do części Walnego Zgromadzenia, które dokonają wyboru na następną kadencję.
14. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Prezydium Rady przysługuje jednorazowe miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości 70% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 22

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - a/ odwołania większością 2/3 głosów, w głosowaniu tajnym, przez organ który go wybrał,
 - b/ zrzeczenia się mandatu,
 - c/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d/ wystąpienia okoliczności zapisanych w § 11 ust. 1 pkt. 6 Statutu.
3. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Zastępca Przewodniczącego,
 - Sekretarz,
 - Przewodniczący komisji stałych Rady Nadzorczej.Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.
4. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, określa regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 23

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Członkiem Rady nie może być również pracownik Spółdzielni.
2. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osoby, o której mowa w § 23 ust. 1, jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w tej samej Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Członek Rady winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

§ 24

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencyjności określonego w art. 56 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze, Rada Nadzorcza w ciągu 30 dni podejmuje uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności, a następnie zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 25

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i do zakresu jej działania należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej w terminie do 31 stycznia danego roku;
 - 2/ wybieranie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego;
 - 3/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków;
 - 4/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;

- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 7/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 8/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 9/ podejmowanie uchwał w sprawie 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 10/ uchwalanie regulaminów wymaganych Statutem Spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia;
 - 11/ występowanie z wnioskiem do Zarządu Spółdzielni o skierowanie na drogę postępowania sądowego pozwu o przymusową sprzedaż lokalu, zgodnie z art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z art. 16 ustawy o własności lokali;
 - 12/ wybór i odwoływanie członków Zarządu;
 - 13/ dokonywanie podziału członków na części Walnego Zgromadzenia;
 - 14/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

C. ZARZĄD

§ 26

1. Zarząd składa się z 2 - 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Członek Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę – stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu.
4. Odwołanie członka Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym i zapada większością 2/3 głosów.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 27

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd, kierując się interesem Spółdzielni, określa strategię oraz główne cele działania Spółdzielni i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o przejrzystość i efektywność systemu zarządzania Spółdzielnią oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa i dobrą praktyką.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania w poczet członków Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności oświatowo – kulturalnej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania

- związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6/ zwoływanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictwa,
 - 9/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
 5. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
 6. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni i złożone pisemnie ma skutek prawny względem Spółdzielni.
 7. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
 8. 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.
 9. Członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

D. RADY OSIEDŁOWE

§ 28

1. Rada Osiedla jest organem o charakterze inicjującym i opiniodawczym.
2. Rada Osiedla składa się z 5 - 9 członków, wybranych w głosowaniu tajnym, przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na okres 3-ich lat.
Członek Rady Osiedla przed upływem kadencji może być odwołany w głosowaniu tajnym przez część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała, zwykłą większością głosów.
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje również na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innej części Walnego Zgromadzenia, lub wystąpienia okoliczności zapisanych w § 11 ust.1 pkt. 6 Statutu.
3. Zakres działania i tryb obradowania Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Wnioski i opinie podjęte przez Radę Osiedla przekazywane są do Zarządu i Rady Nadzorczej w terminie 14 dni.
5. Podział mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza.
6. Wybory Rad Osiedla odbywają się wg zasad określonych w Statucie tak jak dla Rady Nadzorczej.
7. Członkom Rady Osiedla za udział w posiedzeniach Rady Osiedla przysługuje jednorazowe miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

ROZDZIAŁ VI

Gospodarka Spółdzielni

§ 29

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w imieniu i interesie swoich członków na zasadach rozrachunku gospodarczego, na podstawie rocznych planów gospodarczych opracowanych w postaci budżetów.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd.
4. Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi w zakresie przychodów i kosztów są nieruchomości Spółdzielni.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Roczne sprawozdanie finansowe, zawierające: bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym, wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być przyjęte w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.

§ 30

1. Spółdzielnia na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność bezwynikową, oznacza to, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a zaliczkowymi przychodami z opłat eksploatacyjnych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym. Natomiast wynik z całokształtu działalności związanej z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przenoszony jest poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami w wyjątkowej sytuacji może być pokryta z funduszu zasobowego Spółdzielni. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu w konsultacji z Radą Nadzorczą.
3. Zasada określona w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, podgrzania wody, a także centralnego ogrzewania. Różnica między faktycznymi kosztami, a zaliczkowo pobranymi opłatami za te media, rozliczana jest z poszczególnymi użytkownikami lokali na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, z tym, iż zawarte w nich muszą być następujące warunki:
 - a) w przypadku nadpłaty – Spółdzielnia użytkownikowi lokalu zalicza różnicę na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych z wyjątkiem rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania w budynkach docieplonych w wyniku zakończenia procesu termomodernizacji, na których nadpłata rozliczana jest z nakładami, czyli pożyczką i kredytem, obciążającymi fundusz termomodernizacyjny do czasokresu ich pełnego pokrycia,
 - b) w przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym w regulaminie.
4. Spółdzielnia poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność gospodarczą opodatkowaną; nadwyżka przychodów nad kosztami z tej działalności może być

przeznaczona na: remonty lokali użytkowych, pokrycie ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi lub zasilać fundusze Spółdzielni. Podziału tej nadwyżki, na wniosek Zarządu w konsultacji z Radą Nadzorczą, dokonuje Walne Zgromadzenie wraz z przyjęciem sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy.

§ 31

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. Fundusz zasobowy.
2. Fundusz udziałowy.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.
4. Fundusz wkładów budowlanych.
5. Fundusz wkładów zaliczkowych.
6. Fundusz remontowy (w tym interwencyjny na usuwanie awarii).
7. Fundusz termomodernizacyjny.
8. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
9. Inne fundusze celowe.

ROZDZIAŁ VII

Oplaty za użytkowanie lokali

§ 32

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 ust. 6.
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, 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 opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu. Od daty ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać 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 nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą 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 tej działalności.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1÷ 6, 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, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 5, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia pisemnego. Ustalenia niniejszego ustępu nie dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni.

§ 33

1. Opłaty, o których mowa w § 32 ust. 1 – 6 , muszą być wnoszone za każdy miesiąc kalendarzowy, najpóźniej do ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych terminowo opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.
3. Osoby zobowiązane do wnoszenia opłat nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 34

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, a także osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.
2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały.
Organem nadrzędnym w rozumieniu powyższego postanowienia jest Rada Nadzorcza w stosunku do Zarządu, a Walne Zgromadzenie w stosunku do Rady Nadzorczej.
3. Organ rozpatrujący odwołania zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 2-ch miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego pisemnie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania ma moc prawną doręczenia.

§ 35

Ustawowe uprawnienie przysługujące po wyczerpaniu postępowania wewnątrz spółdzielczego określone są w stosownych przepisach ustawy Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1560) oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U. z 2017r. poz. 1596).

§ 36

Członkowie Spółdzielni, a także osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 37

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 32 ust. 1 ÷ 5,
 - 2/ ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 - 3/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów funduszu termomodernizacyjnego, zgodnie z przyjętymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami działalności gospodarczej. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu termomodernizacyjnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a nadwyżki przekraczające te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 38

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 32, jest ustalana dla poszczególnych nieruchomości na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami i nieruchomościami, poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący.
2. Odniesienia kosztów na jednostkę fizyczną, powierzchnię, budynek, klatkę schodową traktowaną jako część budynku, rodzaj lokalu, wodomierz, wskazanie urządzenia pomiarowego, stację wymienników ciepła, węzeł budynkowy i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego-budżetu i zawartych z usługodawcami umów, określa i realizuje Zarząd.

ROZDZIAŁ VIII

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 39

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Umowa o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem tego prawa do lokalu jest nieważna.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby będącej osobą prawną.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 40

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 41

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie

- stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ustępie 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ustępie 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 – 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
 5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.
 6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6-ciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 42

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 43

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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.

§ 44

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 wkładów.

§ 45

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ustępie 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ustępie 1, które miały wspólnie zamieszkiwać w tym lokalu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ustępie 2 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 ustępu 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię 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.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ IX

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 46

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu.

Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

§ 47

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest ważne. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub jego części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 48

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 49

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej lub wielu osób.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże Sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 50

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. W razie śmierci członka uprawnionego spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepisy ustępu 2 stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1-go roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub

Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 51

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie.
O powyższym członek powinien powiadomić Spółdzielnię w terminie 14 dni.

§ 52

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

§ 53

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy obowiązującego prawa.

ROZDZIAŁ X

Odrębna własność lokalu

§ 54

Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem, w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

§ 55

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

ROZDZIAŁ XI

Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

§ 56

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.

Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na rzecz której przenoszona jest własność lokalu.

§ 57

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej wymaga :

- uregulowania stanu prawnego gruntu danej nieruchomości,
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
- spełnienia przez wnioskodawcę warunków finansowych przeniesienia własności,
- zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

§ 58

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez Budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996r. nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność lokalu dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.

§ 59

Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 60

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 61

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;

- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie;
- 4/ 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;
- 5/ spłaty pożyczki z funduszu termomodernizacyjnego przeznaczonej na docieplenie nieruchomości (budynku), w części przypadającej na jego lokal;
- 6/ spłaty kredytu termomodernizacyjnego zaciągniętego na docieplenie budynku, w części przypadającej na jego lokal;
- 7/ spłaty kosztów wykupu nieruchomości gruntowej.

§ 62

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie;
- 4/ spłaty pożyczki z funduszu termomodernizacyjnego przeznaczonej na docieplenie nieruchomości /budynku/, w części przypadającej na jego lokal;
- 5/ spłaty kredytu termomodernizacyjnego zaciągniętego na docieplenie budynku, w części przypadającej na jego lokal;
- 6/ spłaty kosztów wykupu nieruchomości gruntowej.

ROZDZIAŁ XII

Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

§ 63

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, właścicieli, użytkowników i najemców zajmujących te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, właściciela, użytkownika i najemcy lub osób z nimi zamieszkałych obciąża ich bezpośrednio.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka, właściciela, użytkownika i najemcy oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanych, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni, właścicieli, użytkowników i najemców w zakresie napraw lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ XIII

Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 64

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

§ 65

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi. W takim jednak przypadku członek nie może żądać zwrotu poniesionych nakładów od Spółdzielni.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań przy zbywaniu lokalu dokonywane są bezpośrednio między zbywającym a nabywcą lokalu.

ROZDZIAŁ XIV

Przepisy końcowe

§ 66

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących aktów prawa.