

STATUT
BIAŁOGARDZKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
W BIAŁOGARDZIE

MAJ 2023

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
Dział I. Przepisy wstępne	1
Dział II. Członkowie	4
<i>Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków</i>	4
Dział III. Organy Spółdzielni	9
<i>Rozdział 1. Walne Zgromadzenie</i>	10
<i>Rozdział 2. Rada Nadzorcza</i>	14
<i>Rozdział 3. Zarząd</i>	18
Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	20
Dział V. Gospodarka Spółdzielni	21
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	24
Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	24
Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	25
Dział III. Odrębna własność lokalu	28
Dział IV. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego	30
Dział V. Przenoszenie własności lokali	33
<i>Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i>	33
<i>Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu</i>	34
Dział VI. Najem lokali	35
Dział VII. Opłaty za używanie lokali	35
Dział VIII. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające spółdzielnie i członków	38
Dział IX. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	38
CZĘŚĆ III. PRZEPISY KOŃCOWE	39

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział I. Przepisy wstępne.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi : Białogardzka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

- 1) Siedzibą Spółdzielni jest miasto Białogard.
- 2) Spółdzielnia działa na terenie miasta Białogard, Karlino i Rzeczypospolitej Polskiej.
- 3) Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym, która jako samodzielny podmiot gospodarczy w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1884, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) i innych ustaw.

§ 5

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.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – 43.11.Z
- 2) Przygotowanie terenu pod budowę – 43.12.Z
- 3) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – 41.20.Z
- 4) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane – 42.99.Z
- 5) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – 43.91.Z
- 6) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – 42.21.Z
- 7) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane – 43.99.Z

- 8) Wykonywanie instalacji elektrycznych – 43.21.Z
- 9) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – 43.29.Z
- 10) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – 43.22.Z
- 11) Tynkowanie – 43.31.Z
- 12) Zakładanie stolarki budowlanej – 43.32.Z
- 13) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian – 43.33.Z
- 14) Malowanie i szklenie – 43.34.Z
- 15) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 43.39.Z
- 16) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – 46.73.Z
- 17) Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego – 46.74.Z
- 18) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – 41.10.Z
- 19) Działalność w zakresie architektury – 71.11.Z
- 20) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – 71.12.Z
- 21) Pozostałe drukowanie – 18.12.Z
- 22) Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne – 38.11.Z
- 23) Odzysk surowców z materiałów segregowanych – 38.32.Z
- 24) Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków – 58.14.Z
- 25) Pozostała działalność wydawnicza – 58.19.Z
- 26) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych – 59.11.Z
- 27) Działalność postprodukcyjna związana z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi – 59.12.Z
- 28) Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych – 59.20.Z
- 29) Nadawanie programów radiofonicznych – 60.10.Z
- 30) Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych – 60.20.Z
- 31) Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej – 61.10.Z
- 32) Działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej – 61.20.Z
- 33) Działalność w zakresie telekomunikacji satelitarnej – 61.30.Z
- 34) Działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji – 61.90.Z
- 35) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność – 63.11.Z
- 36) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z
- 37) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z
- 38) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – 68.31.Z
- 39) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – 68.32.Z
- 40) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji – 73.12.A
- 41) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych – 73.12.B

- 42) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) – 73.12.C
 - 43) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach – 73.12.D
 - 44) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – 81.10.Z
 - 45) Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – 81.21.Z
 - 46) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni - 81.30.Z
 - 47) Wychowanie przedszkolne – 85.10.Z
 - 48) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane – 85.59.B
 - 49) Opieka dzienna nad dziećmi – 88.91.Z
 - 50) Działalność obiektów kulturalnych – 90.04.Z
 - 51) Działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych – 90.02.Z
 - 52) Pozostała działalność związana ze sportem – 93.19.Z
 - 53) Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana – 94.99.Z.
2. Działalność wymagająca zezwoleń i koncesji Spółdzielnia podejmie po ich uzyskaniu.
 3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 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 ustanowienia 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) udzielania pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 7) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, sportowej, turystycznej i rekreacyjnej,
 - 10) prowadzenie działalności w zakresie radia i telewizji kablowej,
 - 11) prowadzenie działalności w zakresie transmisji danych i wiadomości,
 - 12) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:

- a) działalności w zakresie usług remontowo - konserwacyjnej na rzecz osób trzecich,
 - b) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, sportowej, turystycznej i rekreacyjnej.

§ 7

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

Dział II. Członkowie

Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków

§ 8

1. Członkiem spółdzielni 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; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem 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 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 z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba,

która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkiem Spółdzielni może być zagraniczna osoba fizyczna lub prawna, o ile nie sprzeciwia się to przepisom prawa.

§ 9

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże 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.
2. 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.
3. 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.

§ 10

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z wymogami prawa spółdzielczego.

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Członek, który dokonał wpłaty udziałów nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na poczet udziałów.
6. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększając fundusz zasobowy Spółdzielni.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Zwrot udziałów następuje na żądanie byłego członka lub osoby uprawnionej, jednakże nie wcześniej niż w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
2. żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
3. żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
4. żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we

- współwłasności garażu wielostanowiskowego,
5. współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem,
 6. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, przy czym nie można łączyć członkostwa w Radzie Nadzorczej i Zarządzie Spółdzielni,
 7. zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 8. otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 9. przeglądania w lokalu Spółdzielni:
 - a) rejestru członków w zakresie nie naruszającym ochrony danych osobowych członków,
 - b) własnych akt członkowskich.
 10. otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz kopii faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 11. otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
 12. zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 13. odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat za lokal,
 14. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
 15. zaskarżania do sądu, po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego, zasadności zmiany wysokości opłat za lokal.

§ 13

1. Odpisy i kopie statutu lub regulaminów uchwalonych na podstawie statutu członkowie otrzymują nieodpłatnie. Koszt wydania kopii pozostałych dokumentów spółdzielni ponosi osoba występująca o te odpisy. Wysokość opłat ustali Zarząd Spółdzielni.
2. Wniosek o wydanie kopii dokumentów innych niż statut i regulaminy spółdzielni członek winien złożyć na piśmie. Spółdzielnia jest zobowiązana wydać wnioskowane kopie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych w osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczna szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć z terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 14

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać norm prawa spółdzielczego, postanowień statutu, regulaminów uchwalonych na podstawie statutu oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu w wysokości określonej umową,
3. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji oraz o zmianach w ilości osób zamieszkujących w lokalu,
4. wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach ogrzewczych, wodociągowo - kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych i innych jak również zmian układu ścian w lokalu,
5. uiszczać terminowo opłaty związane z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
6. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytu i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
 - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
7. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9. dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie, w szczególności poprzez:
 - a) używanie pomieszczeń wspólnego użytku w sposób zapewniających ich utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i technicznym,
 - b) przeprowadzanie remontów i konserwacji urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu w zakresie określonym statutem.
10. udostępnić zajmowany lokal administracji Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu technicznego, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia lokalu bądź budynku w dodatkowe instalacje i odczytu znajdujących się w lokalu liczników,

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w rozdziale 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. 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. 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Dział III. Organy Spółdzielni.

§ 16

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

§ 17

1. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w § 16 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem § 28 ust. 2 statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się losowanie spośród tych kandydatów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu wszystkich uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części, jeżeli liczba zrzeszonych członków spółdzielni przekroczy liczbę 500 osób.
3. 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.

§ 19

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Jeżeli zachowanie członka lub jego pełnomocnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki bądź jego pełnomocnik może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 20

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju 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 i udzielenie 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 lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia się do jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
10. uchwalenie Statutu i jego zmian,
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. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
14. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w statucie,
17. podejmowanie uchwał w sprawie uczestniczenia członków spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,

§ 21

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 3 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podpisami osób uprawnionych do takiego żądania z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. 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.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia

lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia 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.
2. Zawiadomienia w formie pisemnej dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych budynków oraz na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Spółdzielni
3. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia spółdzielnia zawiadamia również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 przed terminem jego pierwszej części.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków spółdzielni, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 i 3 na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1 i 2.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia obejmującego imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie, pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji, o braku zaległości z tytułu opłat wobec Spółdzielni oraz nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie są uwzględniane.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie § 22. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wymagana

jest:

- 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady oraz Zarządu, gdy porządek takie wybory przewiduje.
 5. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
 6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

Jednakże w sprawach:

- 1) likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 50 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania,
- 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 10 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 24

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni w trybie określonym w prawie spółdzielczym.

§ 25

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. W każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym

przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje się w biurze Spółdzielni co najmniej 10 lat.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 27

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 28

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną i posiadająca jej pełnomocnictwo do reprezentowania.
3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się w roku, w którym odbyły się wybory od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, a kończy się po trzech latach w dniu po zakończeniu Walnego Zgromadzenia.
4. Listę członków Rady Nadzorczej ogłasza Walne Zgromadzenie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej wybranej na kadencję w 2007 r.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jest członkostwo w Radzie.

§ 29

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 22 ust. 5 statutu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia dokonują wyboru Członków Rady Nadzorczej spośród jednej, ogólnej listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają członków Rady Nadzorczej według następujących zasad:
 - a) w przypadku, gdy część Walnego Zgromadzenia ustalona zgodnie z § 17 ust.

- 3 liczy poniżej 400 członków, wówczas z tej części Walnego Zgromadzenia w skład Rady Nadzorczej wchodzi 1 osoba, która uzyskała największą liczbę głosów.
- b) w przypadku gdy część Walnego Zgromadzenia ustalona zgodnie z § 17 ust. 3 liczy 400 i więcej członków wówczas z tej części Walnego Zgromadzenia w skład Rady Nadzorczej wchodzi 2 osoby, które uzyskały największą liczbę głosów.
4. 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 wyborczej w obecności co najmniej 3 członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, wybranych spośród obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
 5. Głosujący stawia krzyżyk obok nazwiska lub nazwisk kandydatów, na których głosuje.
 6. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tej sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
 8. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów w ramach systemu o którym mowa w ust. 3.
 9. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje obsadzony w wyniku losowania, w obecności wszystkich członków Komisji w ten sposób, iż Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, z pojemnika w którym znajdują się na osobnych kartkach nazwiska kandydatów o tej samej liczbie głosów losuje tyle kartek, ile brakuje do pełnego składu Rady Nadzorczej. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki losowania.
 10. Ogłoszenie wyników głosowania następuje na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być zarządcami lub uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Za naruszenie zakazu konkurencji uznaje się również zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zarządzanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują pracę, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Powyższe postanowienia nie dotyczą posiadania akcji w spółkach akcyjnych, których akcje są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do obrotu publicznego. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada podejmuje w ciągu 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady uchwał o zawieszeniu członka tego organu w

pełnieniu czynności.

3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 31

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5) z mocy przepisu szczególnego,
 - 6) nawiązania stosunku pracy przez członka ze Spółdzielnią,
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1 wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów z danej części Walnego Zgromadzenia, a w przypadku braku takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji.

§ 32

1. Za udział w posiedzeniach przysługuje członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałty wypłacane są w następującej wysokości:
 - 1) dla przewodniczącego Rady – 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach,
 - 2) dla pozostałych członków – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach,

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członka,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych i stowarzyszeń oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) 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. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 11) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 12) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 21 ust. 5 Statutu,
 - 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określenie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 17) wybór podmiotu uprawnionego do badania bilansu Spółdzielni,
 - 18) ustalanie zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 34

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Przewodniczący ostatecznie w kolejności części Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty jego zakończenia.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz.
3. W skład Prezydium wchodzi również Przewodniczący komisji stałych wybrani przez członków tychże komisji.
4. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 35

1. Rada Nadzorcza może powołać Komisję Finansowo - Windykacyjną, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, inwestycji i Samorządowo – Wychowawczą oraz może powołać inne komisje okresowo.

2. Komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni lub też pracowników Spółdzielni.

§ 36

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

Rozdział 3. Zarząd

§ 37

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym prezesa oraz 1 lub 2 członków.
2. Zarząd, w tym Prezesa i pozostałych 1 lub 2 członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza spośród członków Spółdzielni. Członkowie Zarządu wybierani i odwoływani są na wniosek Prezesa Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą oraz wykazywać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z Prezesem Spółdzielni Rada nadzorcza może nawiązać stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do kodeksu pracy.
6. W razie odwołania Prezesa Spółdzielni zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Radzie Nadzorczej.
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
8. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni
9. Członkowie 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 Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
10. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w

szczegółności:

- 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw.
 - 9) ustalanie wysokości opłat eksploatacyjnych i czynszów najmu w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze.
 - 10) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni,
 - 11) określenie na podstawie uchwały sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Zarząd spółdzielni prowadzi od 01.01.2008 r. odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 39

Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy oraz kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jest Prezes Zarządu.

§ 40

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

§ 41

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Kierownik bieżącej działalności gospodarczej może składać za Spółdzielnię oświadczenie woli jednoosobowo w granicach określonych pełnomocnictwem oraz w sprawach ze stosunku pracy.

§ 42

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostką – zakładem po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

Dział IV. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

§ 43

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek w tym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu w sprawie jego wniosku staje się ostateczną w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. W razie niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy dla członka w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie. Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym ostateczna.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, uchwała może być zaskarżona w ciągu 6 tygodni od powzięcia wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

Dział V. Gospodarka Spółdzielni

§ 44

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo, tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiąca niedobór lub nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnym, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.
3. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.
5. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017 roku.
6. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze.

§ 45

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencje księgową i sporządza roczne sprawozdania finansowe według zasad określonych w ustawie z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.)
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów.
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 46

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 47

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
7. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
8. Przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.”

§ 48

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia

udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).
8. Osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o fakcie posiadania instalacji gazowej w terminie 7 dni od jej zainstalowania.

§ 49

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie określają inne przepisy.

§ 50

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na :
 - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - b) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - c) na fundusz zasobowy,
 - d) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części

przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszków własnych Spółdzielni według kolejności w jakiej fundusze te są wymienione w statucie, z wyjątkiem funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych, które są osobistą własnością członków.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

§ 51

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 52

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i 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 umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 53

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania na czas nie określony,

- 3) określenie terminu i wysokości wpłat członka na wkład mieszkaniowy,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w tym ich waloryzacji,
 - 6) sposób rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego bądź zaliczki na wkład mieszkaniowy w przypadku rozwiązania umowy w trakcie trwania budowy,
 - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 8) określenie terminu przekazania lokalu do użytku,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy
 - 10) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 - 3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 54

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.

§ 55

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 56

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 57

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

§ 58

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

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania prawa do lokali i ich użytkowania.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

§ 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 ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 83 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 61

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

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3.

§ 64

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 65

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

Dział III. Odrębna własność lokalu

§ 66

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i ich waloryzacji,
4. określenie terminu i wysokości zaliczek wnoszonych przez członka na poczet wkładu budowlanego,
5. sposób rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu budowlanego bądź zaliczki na wkład budowlany w przypadku rozwiązania umowy w trakcie trwania budowy,
6. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń niego przynależnych,
7. określenie terminu przekazania lokalu do użytku,
8. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
9. inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 67

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 68

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 66, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 69

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 66, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 70

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 71

Przeniesienie własności lokali na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 72

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana

również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 73

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do zamiany lokalu.

§ 74

Przepisy § 68 – 73 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Dział IV. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego

§ 75

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 76

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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 innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu (innych środków) na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu (innych środków) wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 77

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 76 ust. 1 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 78

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 76 ust. 1, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 79

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt lub środki z innych źródeł. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 80

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być

wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania prawa do lokali i ich użytkowania.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na rzecz której dokonywany jest zwrot wkładu mieszkaniowego.
4. Rozliczeń, o których mowa w ust. 1, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.
6. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 81

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

§ 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania prawa do lokali i ich użytkowania.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty wkładu wraz z odsetkami stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego fizyczne opróżnienie.

§ 83

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 84

Spółdzielnia potrąca:

1. z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej,
2. z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,
 - roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także koszty odnowienia zwalnianego lokalu i koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 85

1. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany a członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu partycypować w kosztach modernizacji w części przypadającej na jego lokal.

Dział V. Przenoszenie własności lokali

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 86

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wartość rynkowa, o której mowa w ust. 1, określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami; Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na którą ma być przeniesiona własność lokalu;

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo do odrębnej własności lokalu.

§ 87

1. Na pisemne żądanie członka, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 88

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tą osobę ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dział VI. Najem lokali

§ 89

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. W przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą zajmującą ten lokal, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu.

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 91

1. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Dział VII. Opłaty za używanie lokali

§ 92

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. 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.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4 - 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. W przypadku zbycia prawa do lokalu zobowiązanie dotyczące rozliczenia opłat za ogrzewanie danego lokalu podlega stosunkowemu rozdzieleniu na zbywcę lokalu oraz nowego nabywcę lokalu liczonego na podstawie terminu przejścia prawa własności na nowego nabywcę, zgodnie z zasadami rozliczenia dla danej nieruchomości, koszty rozliczenia ustalone każdorazowo przed aktem notarialnym ponosi zbywca, chyba, że strony poczynią inne ustalenia w zakresie ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązanie wynikające z rozliczenia opłaty za ogrzewanie w umowie sprzedaży lokalu.

§ 93

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 92 ust. 1, 2, 4 i 5 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na

- całość zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 94

1. Opłaty, o których mowa w § 92 ust. 1, 2, 4 i 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Opłaty, o których mowa w § 92 ust. 1, 2, 4 i 5, przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 92 ust. 1, 2, 4 i 5, na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. 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, o których mowa w § 92 ust. 1, 2, 4 i 5 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
6. Od niezapłaconych w terminie należności, o których mowa w § 92 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
7. Obowiązek uiszczenia ryczałtowych kosztów upomnienia, ustalonych przez Zarząd Spółdzielni, powstaje w przypadku wystawienia koniecznych monitów związanych z regulowaniem zaległych należności.
8. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 95

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

Dział VIII. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające spółdzielnię i członków

§ 96

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali następuje przy uwzględnieniu przepisów Ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2000 Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) i obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
3. Szczegółowy zakres podziału napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków określa Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi BSM.

Dział IX. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 97

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

§ 98

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zbycia lub zamiany lokali, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między zwalniającym i otrzymującym lokal.
3. W przypadku postawienia mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, wartość dodatkowego wyposażenia lokalu trwale związanego z lokalem i przydatnego w jego dalszej eksploatacji wykonanego przez członka za zgodą Spółdzielni, określa rzeczoznawca majątkowy. Koszt wyceny ponosi dotychczasowy użytkownik lokalu. Członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty określonej przez rzeczoznawcę, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Jeżeli członek bez zgody Spółdzielni dokonał dodatkowego wyposażenia lokalu, Spółdzielnia może według własnego wyboru, albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt członka, albo żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

CZĘŚĆ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 99

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczęte przed dniem rejestracji niniejszego statutu toczy się wg postanowień niniejszego statutu.
2. Do czasu uchwalenia regulaminów przez właściwe organy Spółdzielni mają zastosowanie unormowania dotychczasowe, o ile nie są sprzeczne ze statutem.

§ 100

W sprawach nie unormowanych w statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego statutu.

§ 101

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie Rejestrowym.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków*


Ryszard Bochniak

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków*


Irena Święcicka

UCHWAŁA Nr 10 /2023
Walnego Zgromadzenia Członków
Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie
z dnia 27 czerwca 2023 roku

w sprawie: przyjęcia jednolitego tekstu statutu Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie

Na podstawie § 20 ust. 10 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje tekst jednolity Statutu Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez ostatnią część Walnego Zgromadzenia Członków tj. dnia 27 czerwca 2023 roku.

Załącznik: Statut Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie.

Liczba głosów za uchwałą63.....

Liczba głosów przeciw uchwale0.....

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....


Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
