

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze”

w Krakowie

tekst jednolity
obejmujący zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 31.03.2011 r.

Spis treści

SPIS TREŚCI	2
ROZDZIAŁ I	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II	5
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
A. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW	5
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	8
D. WPISOWE I UDZIAŁY	9
E. USTANIE CZŁONKOSTWA	10
ROZDZIAŁ III	13
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	13
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	13
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	15
C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	17
D. NAJEM LOKALI	18
ROZDZIAŁ IV	18
ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW	18
A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	18
B. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	18
ROZDZIAŁ V	19
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	19
A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	19
B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	20
ROZDZIAŁ VI	20
UŻYWANIE LOKALI	20
A. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	20
B. UDOSTĘPNIANIE LOKALI	24
C. ZASADY DYSPONOWANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ LOKALAMI MIESZKALNYMI	25
ROZDZIAŁ VII	25
ORGANY SPÓŁDZIELNI	25
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	25
B. WALNE ZGROMADZENIE	26
C. RADA NADZORCZA	29
D. ZARZĄD	31
E. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	32
ROZDZIAŁ VIII	32
GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	32
ROZDZIAŁ IX	34
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	34

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ruczaj-Zaborze" w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie, zwana dalej Spółdzielnią, działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwanej w dalszej treści Statutu „Ustawą”;
 - 2) ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2007 r. Nr 125 poz. 873 z późn. zm.), zwanej w dalszej treści Statutu „Ustawą z 14 czerwca 2007 r.”;
 - 3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), zwanej w dalszej treści Statutu „Prawem spółdzielczym”;
 - 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwanej w dalszej treści Statutu „Ustawą o ochronie praw lokatorów”;
 - 5) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zwanej w dalszej treści Statutu „Ustawą o własności lokali”;
 - 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), zwanej w dalszej części Statutu „Ustawą o gospodarce nieruchomościami”;
 - 7) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
2. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest miasto Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w ramach posiadanych zasobów.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokajania potrzeb zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:
 - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni,
 - 2) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem albo właścicielami tych nieruchomości,

- 3) może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni określonego w § 3 ust.1 Statutu, a w szczególności usługową – poprzez wynajem lokali - w interesie swoich członków,
 - 4) może wydzierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej jest Walne Zgromadzenie.
 3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali (nowelizacja Ustawy z XII 2009r).

§ 5

Ilekróć w niniejszym Statucie jest mowa o:

- Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” z siedzibą w Krakowie, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą;
- nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi i służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne;
- spółdzielczym prawie do lokalu - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- pomieszczeniu przynależnym - należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w której znajduje się lokal;
- członku - należy przez to rozumieć osobę posiadającą członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze”;
- członkach oczekujących – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, figurujące w rejestrze członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” nie posiadające w zasobach Spółdzielni prawa do żadnego lokalu.
- właścicielu lokalu– należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wypisem z księgi wieczystej;
- użytkownikowi lokalu: należy przez to rozumieć:
 - 1) osobę lub osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu,
 - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu choćby nie posiadały tytułu prawnego do lokalu;
- wartości rynkowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- osobie bliskiej należy przez to rozumieć: osobę będącą zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, dziećmi rodzeństwa, małżonką, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- m² – należy przez to rozumieć metr kwadratowy;
- p. u. – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową;
- p. m. – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną;

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Przyjmowanie w poczet członków

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, w tym również osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi Statutu, która:
 - 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu oraz złożyła deklarację członkowską przed upływem 3 miesięcy od uzyskania prawa,
 - 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
 - 5) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 6) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art.14 ust. 1 lub art.15 ust. 1-3 i ust. 7 Ustawy,
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
2. W sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt. 6 i 7, jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wybór dokonuje Spółdzielnia.
3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 8

W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

§ 9

1. Przyjęcie w poczet członków następuje na podstawie deklaracji podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja, pod rygorem nieważności, powinna być złożona w formie pisemnej.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, wskazanie rodzaju prawa do lokalu.

§ 10

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone uchwałą Zarządu.

§ 11

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania się do Rady Nadzorczej.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie nie później niż w terminie do 1 miesiąca od jego wniesienia. O treści uchwały Rady Nadzorczej zawiadamia się osobę zainteresowaną.
Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.

Prawa i obowiązki członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego, a w szczególności prawo do spokojnego i bezpiecznego zamieszkiwania w jego lokalu.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek Spółdzielni ma prawo :
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni (z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych) ;
 - 3) otrzymania odpisów Statutu i regulaminów,
 - 4) otrzymania od Spółdzielni kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawartych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 5) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i oceniania jej działalności poprzez udział w Walnym Zgromadzeniu oraz pracy innych organów Spółdzielni;
 - 6) dochodzenia swoich praw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej;
 - 7) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe;
 - 8) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności;
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 9) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Prawo zgłaszania projektów uchwał i żądań przysługuje w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Poprawki do projektów uchwał winny być zgłaszane nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 - 10) żądać zwołania Walnego Zgromadzenia z poparciem co najmniej 1/10 liczby członków.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, a także jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. 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 w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 4), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Kalkulację kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów zatwierdza Zarząd, przy czym koszt 1 strony ksero A4 nie może przekraczać 0,15 zł.

§ 14

Członek jest obowiązany:

- 1) stosować się do postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na budowę jego mieszkania,
- 3) szanować innych członków Spółdzielni, jej majątek i dbać o jego zabezpieczenie,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) powiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie, danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) w przypadku członków oczekujących wnieść opłatę na koszty obsługi w wysokości i wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 8) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 9) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, oraz wymagany wkład związany z prawem do lokalu,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal (po wcześniejszym ustaleniu terminu) w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnych wypadkach doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka,
- 12) terminowo i rzetelnie informować Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 15

Wnioski członków, złożone w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

§ 16

1. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. W przypadku niewniesienia odwołania we wskazanym terminie uchwała Zarządu staje się ostateczną.

§ 17

1. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 1-go miesiąca od jego wniesienia.
2. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 18

1. Od uchwały w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie na 7 dni przed tym terminem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia listem poleconym.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 19

1. Pisma, zawiadomienia, odpisy uchwał, o których mowa w § 15 - § 18, zwrócone z adnotacją Poczty „nie podjęto w terminie” lub „adresat wyprowadził się”, uważa się za skutecznie doręczone w przypadku niepowiadomienia Spółdzielni przez członka o zmianie adresu.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Wpisowe i udziały

§ 20

1. Wpisowe wynosi:
 - a) dla członka Spółdzielni - osoby fizycznej – 200 zł.
 - b) dla członka - osoby prawnej – 1.500 zł.
2. Udział członkowski wynosi 200 zł.
3. Członek – osoba fizyczna, nabywająca lokal, obowiązany jest zadeklarować:
 - za lokal mieszkalny – 1 udział
 - za garaż - 3 udziały
 - za lokal użytkowy - 6 udziałów
4. Członek – osoba prawna, nabywająca lokal, obowiązany jest zadeklarować:
 - za lokal mieszkalny – 5 udziałów
 - za garaż - 15 udziałów
 - za lokal użytkowy - 30 udziałów
5. Dla każdego lokalu udziały wnosi się oddzielnie.
6. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, a w przypadku nabycia kolejnego prawa w terminie 14 dni od daty wezwania Spółdzielni, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.

7. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub osobnym pisemnym oświadczeniu, złożonym w Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział.

§ 21

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział (udziały) osobie uprawnionej w kwocie nominalnej. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, a wypłata następuje w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Ustanie członkostwa

§ 22

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
 - 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
 - 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 4) śmierci członka, a w przypadku członka osoby prawnej w razie jej ustania,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 23

Członek może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.

Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

§ 24

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, jeżeli z jego winy umyślnej dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu, o ile dążenia Spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.
2. Przyczyną wykluczenia może być:
 - 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności pozostawanie w zwłoce z zapłatą opłat eksploatacyjnych lub należnych rat kredytu mieszkaniowego (wraz z odsetkami) co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wykluczenia z grona członków spółdzielni i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności z możliwością spłaty w ratach,
 - 2) używanie lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, zaniechanie obowiązków i dopuszczenie do powstania szkód, względnie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 3) naruszanie postanowień Statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) działanie na szkodę interesu Spółdzielni,
- 5) świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień,
- 6) wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni całości lub części lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 7) nie powiadomienie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat,

§ 25

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni jeżeli nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych.
2. Przyczyną wykreślenia może być:
 - 1) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) utrata na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu o ile było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 3) ustanie członkostwa współmałżonka w sytuacji uzyskania członkostwa na zasadzie określonej w § 7 ust. 1 pkt 5 Statutu,
 - 4) zlikwidowanie księżeczki mieszkaniowej przez członków oczekujących lub uchylanie się od wnoszenia opłat określonych w § 14 ust. 7 Statutu,
 - 5) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu,
 - 6) nieuzupełnienie wkładu – w szczególności w przypadku remontów kapitalnych lub modernizacji budynku w terminie określonym przez Spółdzielnię,
 - 7) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza Spółdzielnią przez członka oczekującego i niezłożenie przez niego wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni,
 - 8) niezawiadomienie Spółdzielni o zmianie adresu wskutek czego Spółdzielnia nie może uzyskać z nim kontaktu przez czas nie krótszy niż 6 miesięcy,

§ 26

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze Spółdzielni, o której mowa w § 24 ust. 2 pkt 1 Statutu, ma być opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy miesiące.
2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie członka ze Spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia go ze Spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego (lub dłuższego) terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

§ 27

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, Zarząd – z 7 dniowym wyprzedzeniem zawiadamia członka na piśmie w celu umożliwienia mu złożenia wyjaśnień. Nie stawiennictwo członka, prawidłowo zawiadomionego, na posiedzeniu Rady Nadzorczej, nie wstrzymuje podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.

2. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu lub niepodjęte w terminie, ma moc prawną doręczenia.
3. W przypadku podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu Rada Nadzorcza zobowiązana jest powiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu członek ma prawo:
 - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie skierowane do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu nie później niż w ciągu 12 miesięcy od jego wniesienia. Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania.
6. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia § 15 - § 19 Statutu – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze, z tym że odwołującego się członka należy powiadomić o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej z 3 tygodniowym wyprzedzeniem.
7. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 4 pkt 2) biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
9. Po uregulowaniu zadłużenia osoba pozbawiona członkostwa może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni po wpłaceniu udziałów i wpisowego w aktualnej wysokości.
10. Osobie wykreślonej lub wykluczonej, której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i która w sytuacji określonej w ust. 9 ponownie ubiega się o przyjęcie w poczet członków oraz zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zalicza się wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej w dacie wygaśnięcia prawa do tego lokalu jako wymagany do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28

1. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni oraz przepisy Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

ROZDZIAŁ III

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 30

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni w dniu wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego Statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

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

§ 31

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, niebędący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 31 ust. 1 i 2 niniejszego Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 29 Statutu albo w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 32 ust.1 i 2 niniejszego Statutu, roszczenia o przyjęciu do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie

wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem postanowień ust. 1 i 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w nieruchomościach Spółdzielni. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 34

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni. 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.

§ 35

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

§ 36

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków - prawo do lokalu nie wygasa.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskuteczności upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, i 5 Ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu

przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży tego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio).

4. Osobom, o których mowa w ust. 3, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 37

1. W wypadku 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; w takim wypadku stosuje się przepis § 36 Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

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

§ 41

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.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 42

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 43

1. Umowa odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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.
3. Spółdzielnia dostarcza właścicielom lokali rozliczenia roczne kosztów i dochodów ich nieruchomości – chyba, że na piśmie z tego zrezygnują.

§ 44

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 45

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Przepis § 7 ust. 3 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

D. Najem lokali

§ 46

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni określa budynki, lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, które mogą być przedmiotem najmu oraz prowadzi rejestr tych lokali.

ROZDZIAŁ IV ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 47

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 48

1. Rozliczenia, o których mowa w § 47 Statutu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 47 ust. 1 Statutu, jest opróżnienie lokalu.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń wkładu mieszkaniowego z członkami zwalnianymi lokale, w tym również zasady ponoszenia kosztów ustalania wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, ustala regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

B. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt, zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sytuacji, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 50

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ V PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

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

§ 51

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 spełnieniu warunków określonych w ust. 2.
2. Przeniesienie własności lokalu następuje po dokonaniu przez członka Spółdzielni:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 52

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 51 ust. 2 Statutu członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu lub udziału we współwłasności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat na pokrycie:
 - kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokale,
 - kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Koszt zawarcia umowy notarialnej oraz koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o której mowa w ust. 2, ustala się w oparciu o przepisy Ustawy.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 54

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 53 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI

A. Opłaty za używanie lokali

§ 55

1. Spółdzielnia zarządza powierzonymi jej z mocy Ustawy w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
 - 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.
2. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 Ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
 3. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 2, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
 4. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
 5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w ust. 2 zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 3) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 4) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
 - 5) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 6) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 7) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 8) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 9) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 10) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 11) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 12) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku.
 6. Koszty wymienione w ust. 5 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 7. Wymienione w ust. 5 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są z funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – z opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
 8. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod reklamy lub lokale handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
 9. 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 udziału w nieruchomości wspólnej.

10. 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.
11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 56 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 56

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 2) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,
 - 3) koszty centralnego ogrzewania,
 - 4) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 5) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 6) koszty wywozu nieczystości,
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 57

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (nie generujących przychodów) stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. 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 (drogi, tereny zielone, place zabaw) stanowiących mienie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 55 ust. 9 i 10.

§ 58

Ilekcroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni - rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem budynków i osiedla,
- 3) nieruchomości niezabudowane – tereny.

§ 59

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 55 ust. 2 Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest uchwałą przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Opłaty za korzystanie z lokali, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale w wysokości rzeczywistych kosztów.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
12. Decyzję o odstąpieniu od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 11 każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza.
13. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie skalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
14. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.
15. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych – Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

B. Udostępnianie lokali.

§ 61

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 ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, wynikających z decyzji lub orzeczeń właściwych organów, 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 lub przebudowy budynku wynikających z decyzji lub orzeczeń właściwych organów tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i na 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 bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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.

C. Zasady dysponowania przez Spółdzielnię lokalami mieszkalnymi

§ 62

1. Lokale odzyskane, wolne w sensie prawnym, przeznaczane są przez Spółdzielnię do zbycia w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej.
5. Niedokonanie wyboru przyszłego właściciela mieszkania w przetargu ograniczonym pozwala na zorganizowanie w odniesieniu do przedmiotowych mieszkań przetargu nieograniczonego na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 63

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów Ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

§ 64

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego lub prawnego.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 65

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym i w trybie jak dla wyboru.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

§ 66

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która jego dotyczy.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
3. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu.

B. Walne Zgromadzenie

§ 67

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie

§ 68

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 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 lub nabycia nieruchomości,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej i inwestycyjnej związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 16) ustalanie wynagrodzenia dla Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie odwołania tych członków Zarządu i Rady Nadzorczej, którym nie udzielono absolutorium,
- 18) uchylenie uchwał organów Spółdzielni jeżeli są niekorzystne dla członków,

§ 69

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd 2 razy w roku, sprawozdawcze w terminie do 30 czerwca i w trzeciej dekadzie stycznia każdego roku w celu przedstawienia wykonania planu gospodarczego z poprzedniego roku i uchwalenia kierunków rozwoju na rok bieżący.
2. Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.Żądanie takie powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, lub Krajowa Rada Spółdzielcza (jeżeli Spółdzielnia jest w nich zrzeszona), na koszt Spółdzielni.

§ 70

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed jego terminem.
2. 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. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć w terminie określonym w ust.1, Związkowi Rewizyjnemu, i Krajowej Radzie Spółdzielczej (jeżeli Spółdzielnia jest w nich zrzeszona).
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu oraz projekty uchwał wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Projekty uchwał w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia i objętych porządkiem obrad i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i występowania z żądaniami, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
7. Uzupełniony porządek obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 71

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku następuje zwykłą większością głosów.

§ 72

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.
2. Otwierający Zgromadzenie zarządza wybór Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne – przez ustanowionych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 73

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, w tym również w sprawie zbycia nieruchomości, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu, oraz połączenia Spółdzielni i podziału Spółdzielni, a także odwołania członków Rady Nadzorczej.
3. Głosowanie nad uchwałami odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu głosowanie nad uchwałami również w innych sprawach odbywa się tajnie.

§ 74

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, dla Krajowej Rady Spółdzielczej (jeżeli Spółdzielnia jest w nich zrzeszona).

§ 75

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Właściciel lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia tego Zgromadzenia. Dla członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego nieprawidłowego zwołania, termin ten biegnie od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 tygodni biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w § 18 Statutu.

§ 76

Szczegółowe postanowienia dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin.

C. Rada Nadzorcza

§ 77

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 78

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
 - 5) skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwa umyślne.
5. W przypadkach określonych w ust. 4 Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, którego kadencja kończy się z upływem kadencji Rady.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach, wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./.

7. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6 wynosi dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady Nadzorczej, Przewodniczących Komisji i pozostałych członków Rady Nadzorczej łącznie 3.000 złotych brutto.

§ 79

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości,
- 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) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów modernizacji i ustalania wysokości wkładów oraz uchwalanie innych regulaminów, do których uchwalenia Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach wykluczeń ze Spółdzielni lub wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni oraz uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ,
- 13) nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych i wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- 14) publikacja uchwał niezwłocznie po ich podjęciu, w siedzibie Spółdzielni.

§ 80

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust.1, Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium, w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca i Sekretarz. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 81

Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 82

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie, w Prawie spółdzielczym lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie z członkami umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie ze Spółdzielni, wykreślenie z rejestru członków lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych,
 - 5) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) udzielanie pełnomocnictw,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań – zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań,
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 83

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 84

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków pełnomocnictwa do kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa innej osobie do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

§ 85

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 86

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegiально na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Zarządu zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 87

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego Statutu uznaje się w szczególności:
 - 1) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - 2) uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt.1.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

ROZDZIAŁ VIII GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 88

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

§ 89

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, który powstał z wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych, który powstał z wniesionych przez członków wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty – powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 2) fundusz rezerwowy na spłatę kredytów mieszkaniowych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt 3, 4 i 5 oraz w ust.2 pkt 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 90

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą i osiągać dochody z wynajmu lokali, które po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, stanowią nadwyżkę bilansową.

§ 91

1. Nadwyżka bilansowa uzyskana z działalności gospodarczej, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) fundusz na remonty,
 - 3) fundusz zasobowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego,
 - 2) z funduszu na remonty.
3. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 92

1. W czasie likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspokajane są w postępowaniu likwidacyjnym, przy uwzględnieniu:
 - 1) wysokości i ilości udziałów wniesionych przez byłego członka,
 - 2) czasu trwania udziału w Spółdzielni.
 - 3) Członkom – podmiotom prawnym przysługuje rozliczenie z tytułu jednego udziału,

§ 93

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów szczegółowych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i mieszczących się w ramowych kierunkach działania, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 94

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Na koniec roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 95

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Radę Nadzorczą lub biegłego rewidenta. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy podziale i łączeniu się Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 96

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym, zastrzeżeniem ust.2.
2. Przepis § 78 ust.1 ma zastosowanie do Rady Nadzorczej, której kadencja rozpocznie się w czerwcu 2011 roku.