

STATUT MIESZKANIOWEJ SPÓŁDZIELNI WŁASNOŚCIOWEJ „MAJÓWKA” W LEGNICY

- tekst jednolity obejmujący nowe brzmienie statutu, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni
w dniu 29.06.2018 roku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę – Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Majówka” w Legnicy – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Legnica.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - f) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - g) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub nabytymi na podstawie ustawy mieniem jej członków.

§ 4

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi samodzielnie wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków, na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych jest Rada Nadzorcza w zakresie ustalonym w § 76.

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

§ 6

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1, jest Rada Nadzorcza.

§ 7

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię zgodnie z ustaleniami Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.)

§ 8

1. Spółdzielnia może budować budynki mieszkalne ze środków własnych, kredytów w tym kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i wpłat osób ubiegających się o lokal mieszkalny.
2. Spółdzielnia może przystępować do Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

II. CZŁONKOWIE

§ 9

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.)

2. Członkami spółdzielni mogą być 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 może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.). Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 10

1. Liczba zawartych umów o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy budowaniu nowych obiektów, przed otrzymaniem lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu, musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni
2. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 w/w ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. lit. f Statutu Spółdzielni,
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- g) 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 z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), według zasad dotyczących członkostwa właścicieli lokali stosowanych 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.

§ 11a

1. Właścicielowi lokalu, który podlega przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytantowi, z zastrzeżeniem art. 3 w/w ustawy, nie będącymi członkami spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni w przypadku osób wymienionych w § 11 a ust. 1 Statutu, jest złożenie deklaracji - Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
 - 2) PESEL,
 - 3) imiona rodziców,
 - 4) nazwę i siedzibę oraz nr ewidencyjny - jeżeli przystępujący jest osobą prawną,
 - 5) adres do korespondencji, - jeżeli jest inny niż w pkt.1,
3. 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.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji, a osoba, którą przyjęto do Spółdzielni powinna być powiadomiona o tym w ciągu dwóch tygodni. W uzasadnionych przypadkach w/w termin może być wydłużony do dwóch miesięcy.
5. Odmowa przyjęcia w poczet członków spółdzielni może nastąpić tylko w przypadku nie spełnienia przez osobę zainteresowaną przesłanek wymienionych w § 11a ust. 1 i 2 Statutu i powinna zostać uzasadniona.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - c) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - d) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - e) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - f) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - g) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - h) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - i) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni w danej nieruchomości na zasadach określonych w regulaminach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - j) prawo do przydziału mieszkania na warunkach lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w trybie określonym w statucie, oraz prawo ubiegania się o przydział lokalu użytkowego lub garażu, jak i prawo do ustanawiania odrębnej własności lokali,
 - k) prawo do przeniesienia własności lokalu,
 - l) Prawo do zamiany lokalu.
3. 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.

§ 13

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) podać dane Zarządowi Spółdzielni wymienione w § 11a ust. 2 pkt 1 - 5 Statutu, w terminie 14 dni od daty powstania członkostwa w Spółdzielni.
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych wymienionych w § 11a ust. 2 pkt 1, 4, 5 Statutu,
 - 4) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: opłaty niezależne od Spółdzielni, spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, kosztów określenia odrębnej własności, odsetki ustawowe, odsetki umowne i od należności państwowych, należności finansowanych kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz budżetowe,
 - 5) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 6) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
 - 7) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
 - 8) ponosić wszystkie koszty związane z przeniesieniem własności lokali, a w szczególności:
 - a) podziału geodezyjnego,
 - b) wyceny wartości rynkowej lokalu dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d) koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - e) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
 - f) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
 - 9) uiszczać terminowo wymagane należności,
 - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
 - 12) korzystać z pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 13) na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu w celu przeprowadzenia remontu, konserwacji, przeglądu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów pomiarowych oraz doraźnego przeglądu ich stanu,
 - 14) niezwłocznie powiadamiać Spółdzielnię o zauważonych awariach bądź przejawach wandalizmu,
 - 15) udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.

2. 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.
3. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu. Okres ten musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych oraz nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu 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.
5. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany ponosić wpłaty na fundusz remontowy Spółdzielni.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 14

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia, a jeśli sprawa jest skomplikowana do trzech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się kopię uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia. Odwołanie, o którym mowa w ust.4 wniesione do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Kopię uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. O terminie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym adresem, co najmniej na siedem dni kalendarzowych przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 15

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 14

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

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 z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w sytuacji zastosowania do zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.). 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.

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni z przyczyn opisanych § 16 Statutu, wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni następuje ze skutkiem od dnia ustania członkostwa.

VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 18

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
3. ustanawiać prawo odrębnej własności garaży wybudowanych na gruntach będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
4. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na zasadach określonych w statucie.

§ 19

1. Wynajmowanie przez członka lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że będzie związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu jak również jego części.
2. W przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest natychmiast powiadomić o tym pisemnie Spółdzielnię.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Opłaty związane z lokalem mieszkalnym pokrywa członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do lokalu.
5. Wynajmowanie i oddawanie w bezpłatne użytkowanie, o którym mowa w ust.1 nie zwalnia z obowiązków wynikających ze statutu. Członek Spółdzielni jest obowiązany umieścić w umowie najmu lub umowie oddania w użytkowanie postanowienia statutu w zakresie dotyczącym użytkowania lokalu.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 20

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w § 20 ust. 1 Statutu. Umowa w/w powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

§ 21

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi, co nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w § 22 ust. 1 Statutu, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.) tj. osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 22 ust. 1 Statutu, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 w/w ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 22 ust. 1 i 3 Statutu konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona wymieniona w § 22 ust. 3 Statutu zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).

6. Osoba, o której mowa w § 22 ust. 3 Statutu, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 22 ust. 3 Statutu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 23

Wymagalne opłaty związane z lokalem mieszkalnym, w okresie braku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, pokrywają solidarnie wszystkie dorosłe osoby zajmujące dany lokal, a w przypadku osób niepełnoletnich ich opiekunowie prawni na zasadach takich samych, jak inni członkowie Spółdzielni.

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
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 § 25 ust. 2 i 3 Statutu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w § 25 ust. 3 statutu, 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 zapisów § 22 ust. 1-6 Statutu i § 26 ust. 1 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni, poprzez publikację ogłoszenia na klatkach schodowych budynków spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 26

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w § 26 ust. 1 Statutu, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 27

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 26 ust. 1 Statutu,
 - b. osoba, o której mowa w § 22 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. 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 statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową – kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal, 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 związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1 w/w ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Zapisu § 27 ust. 2 Statutu nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie zapisu § 25 ust. 5 Statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2.
2. Warunkiem opisanego w § 28 ust. 2 Statutu zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni (po potrąceniu kwot zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni a także kosztów określenia wartości rynkowej lokalu) i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 28 ust. 1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że 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 przez Sąd lub wyboru dokonany przez spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem zapisu § 29 ust. 1 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa

§ 30

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.
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.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

Po wygaśnięciu 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 nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie nie krótszym niż 4 miesiące. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 34

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.

§ 35

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, 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, przepis art.16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w § 36 ust. 2 Statutu, 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 36 ust. 2 Statutu 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. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni zobowiązanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 39 ust. 1 Statutu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 40

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 41

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

§ 42

Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustanie wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 43

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób wyszczególniony w ust. 1 Zarząd Spółdzielni zbywa lub oddaje w najem. W razie niemożności uzyskania nabywcy lub najemcy koszty utrzymania lokalu pokrywane są przez członków Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, który nie jest obciążony hipoteką prawo to przechodzi na Spółdzielnię, ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Za zgodą Zarządu najemcą lokalu, do którego prawo uzyskała Spółdzielnia może być również osoba, która te prawo utraciła.

§ 44

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie. Obowiązkiem członka jest niezwłoczne powiadomienie na piśmie Spółdzielni o zaistniałej czynności.

3. Odrębna własność lokalu

§ 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

2. Osoba, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Zapisy § 45 Statutu ust. 1 pkt 2 i 3 oraz § 45 ust. 2 Statutu nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

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

§ 46

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45 Statutu ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

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

§ 47

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę z którą została zawarta

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. § 45 Statutu ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 45 Statutu ust. 1 pkt 1 Statutu lub innych warunków, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 48

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 45 Statutu ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

4. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w § 48 ust. 3 Statutu.

§ 49

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).

§ 50

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy w/w ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w § 50 ust. 1 Statutu, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.), w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności

nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 w/w ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis § 50 ust. 3 Statutu, stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w § 50 ust. 1 Statutu lub w § 51 Statutu, rozlicza się w terminie 14 dni od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 51

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.). Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W sytuacji o której mowa w § 51 ust. 1 Statutu, stosuje się zapisy § 50 ust. 3 i 4 Statutu.

4. Najem

§ 52

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu.
3. W przypadku wielu ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 53

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

§ 54

W sprawach najmu nie ujętych w niniejszym statucie i w umowie o najem, obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

§ 55

Postanowienia zawarte w § 52-54 stosuje się odpowiednio w sprawach dotyczących dzierżawienia terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

VII. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYWANIA LOKALI

§ 56

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie

- Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.
 5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
 7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i pogrzenia wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji anteny zbiorczej, telewizji kablowej, domofonów, oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego, czynności kontrolno – konserwacyjne wynikające z Prawa Budowlanego, obsługa techniczna, ubezpieczenia, podatki, opłaty oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni itp.
 8. 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.
 9. Za opłaty, o których mowa solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 10. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość. Za powierzchnię użytkową lokalu i pomieszczeń przynależnych przyjmuje się powierzchnie wykazane w dokumentacji projektowo-technicznej budynku (nieruchomości).
 11. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz odsetkami.
 12. Jeżeli statut nie stanowi inaczej, obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje na koniec miesiąca, w którym lokal został przejęty.
 13. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala Rada Nadzorcza podstawie założeń § 57.
 14. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokali,
 - 3) przeprowadzanie lustracji Spółdzielni,
 - 4) umorzenia nieściągalnych należności,
 - 5) koszty remontów i modernizacji,
 - 6) straty Spółdzielni,
 - 7) koszty zdarzeń losowych powstałych na skutek działania siły wyższej.
 15. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga 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.

§ 57

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 56 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku jednolicie dla całości zasobów.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny ustalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wysokość spłaty kredytów wraz z odsetkami, o których mowa w § 56 ust. 14 pkt 1 ustalone są na podstawie odrębnych przepisów.

§ 58

Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

§ 59

1. Opłaty, o których mowa w § 57 ust.1, 2, 3 powinny być uiszczane co miesiąc do siedemnastego dnia każdego miesiąca. Nie wniesienie opłat powoduje naliczenie odsetek ustawowych. Zarząd, w uzasadnionych przypadkach może umorzyć w części lub w całości naliczone odsetki. Opłaty, o których mowa w § 57 ust. 1, 2, 3 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Należności zasadzone podlegają wpłatom zgodnie z wyrokami sądowymi lub nakazami zapłaty. Na wniosek zainteresowanego Zarząd może spłatę zadłużenia rozłożyć na raty oraz anulować naliczone odsetki. W pierwszej kolejności podlegają zapłacie koszty postępowania procesowego. Wpłaty powinny być dokonywane na oddzielnych przekazach.
3. Nieterminowe wpłaty wymagalnych opłat księguje się w pierwszej kolejności na pokrycie naliczonych odsetek, a następnie na najdalej wymagane należności. W przypadku dokonywania wpłat bez dekretoowania rodzaju konta, Spółdzielnia sama dokonuje wyboru rodzaju pokrycia należności członka.
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 zawiadamia członków spółdzielni i pozostałe osoby, zobowiązane do wnoszenia opłat, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianie wysokości pozostałych opłat spółdzielnia zawiadamia członków spółdzielni i pozostałe osoby zobowiązane do wnoszenia opłat, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. 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.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
7. Spłatę kredytów, o których mowa w § 56 ust.14 pkt 1 członek dokonuje do dnia trzydziestego każdego miesiąca kwartału za mijający miesiąc. Nie wniesienie raty spłaty kredytu powoduje naliczenie odsetek ustawowych. Zarząd, w uzasadnionych przypadkach może umorzyć w części lub w całości naliczone odsetki.
8. Ust. 5 i 7 nie ma zastosowania do zmian wysokości raty kredytowej.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 60

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 61

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) fundusze na podstawie odrębnych przepisów.
 2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 62

1. Zysk bilansowy po uwzględnieniu odliczeń ustawowych podlega podziałowi:
 - 1) fundusz zasobowy w wysokości 5 %,
 - 2) na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych 95 %.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,

§ 63

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

§ 64

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni przeznaczony do podziału między członków i byłych członków, fundusz zasobowy i inny majątek Spółdzielni dzielony jest proporcjonalnie do długości okresu przynależności do Spółdzielni.

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

IX . ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 65

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków. Odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym.
3. W celu obliczania wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale – z zastrzeżeniem ust.4. Uchwały podejmuje się zwykłą większością głosów.
4. W celu obliczania wymaganej większości głosów przy odwołaniach członków organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.1, 2 i 3 przyjmuje się, iż uchwała zostaje przyjęta przy bezwzględnej większości 2/3 obecnych na zebraniu – głosy wstrzymujące i przeciw zlicza się razem.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób przeprowadzenia wyborów i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.
6. Wybór i odwołanie organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.3 dokonuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym z zastrzeżeniem § 79 ust.3.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. 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.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może mieć więcej niż jeden głos.
5. Każdy członek ma jeden głos.
6. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd lub Radę Nadzorczą goście.

§ 67

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych (bilansów) oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielaniu absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowaniu uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 68

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje zarząd raz w roku w terminie do trzydziestego czerwca.

2. Zarząd również sam zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach, a także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, nie mniej niż 4 osób.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
7. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni w wypadkach określonych w ust.2 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa Rada Spółdzielcza.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie trzydziestu dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 69

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zawiadamia się członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
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.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dodatkowych spraw, uzupełniony porządek powinien być podany do wiadomości na pięć dni kalendarzowych przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 i 2.

§ 70

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 69.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. § 69 stosuje się odpowiednio, jeżeli obrady przeniesiono z terminem dłuższym niż jeden miesiąc.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie minimum $\frac{1}{2}$ liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 5 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. 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.
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. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Zarząd umożliwia członkom zaznajomienie się z treścią uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni poprzez udostępnianie ich do wglądu na żądanie członka.
3. Członek Spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu.

§ 72

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni wybiera prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący i sekretarz, które kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 73

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Jeżeli zebranie nie mogło się odbyć, stosowny protokół podpisuje po dwóch członków Zarządu i Rady Nadzorczej.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowego Związku Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 74

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 75

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie spółdzielni na okres trzech lat.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na którym Rada została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego po trzech latach od wyborów.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością bezwzględną 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa Spółdzielni.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonuje wyboru – do końca kadencji – innego członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
5. Jeżeli mandat utracił na podstawie ust. 5 pkt. 2 i 3 członek Rady, Zarząd zobowiązany jest do przeprowadzenia wyborów uzupełniających w terminie dwóch miesięcy. Rada w tym okresie jest władna do podejmowania uchwał tylko przy obecności wszystkich pozostałych członków.

§ 76

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badania 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 nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczeń energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wraz ze zmianą współczynników,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 14) wybór i odwoływanie Zarządu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w warunkach określonych w statucie,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji i uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzorowanie wykonania zaleceń polustracyjnych,
 - 18) inne działania wymienione w statucie lub ustawie,
 - 19) zatwierdzanie regulaminów z wyjątkiem zastrzeżonych przez inne organy 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 swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 77

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek dwóch członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 78

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący i sekretarz.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości $\frac{1}{10}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin.

3. Zarząd

§ 79

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium - § 65 nie ma zastosowania. Odwołanie członka Zarządu, o którym mowa w ust. 2 i 3 następuje większością bezwzględną 2/3 oddanych głosów (głosy „wstrzymujące” i „przeciw” odwołaniu liczone są razem).
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 80

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz przedkładanie ich do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 7) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych oraz innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy i administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
 - 10) ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie usług wyceny uprawnionym rzeczoznawcom,
 - 11) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowanie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
 - 12) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem o zmianę okresu użytkowania wieczystego
 - 13) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali,
 - 14) żądanie przeniesienia własności zajętej działki na Spółdzielnię,
 - 15) określanie i przyznawanie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych itp. wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie opłat za prawo służebności.
 - 16) Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 56 ust. 1, 2, i 4,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 56 ust. 8; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i

EG
MS

wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

17) Uchwalanie następujących regulaminów:

- Regulamin na wykonawstwo robót i usług remontowo-budowlanych w drodze przetargu

4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 81

1. Zarząd pracuje kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach: w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje poprzez prezesa Zarządu.
2. Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiałnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 82

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

X. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 83

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 84

W sprawach nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks Cywilny oraz innych ustaw.

§ 85

W przypadkach wprowadzenia zmian w ustawach bądź uznania przepisów za niezgodne z Konstytucją i gdy jednocześnie kolidują one z przepisami niniejszego statutu, przyjmuje się za nieważne przepisy statutu, których one dotyczą. Zmiany w przepisach statutu powinny być rozpatrzone na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 86

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

Bolesław Kuczek
E. Górnik - sekretarz

Wp