

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
„RUSAŁKA”

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„RUSAŁKA”
ul. Traktorowa 52
87-100 TORUŃ

28 czerwca 2012/

SPIS TREŚCI

1.	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.	(str. 2)
2.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.	(str. 2)
	• Członkostwo w Spółdzielni. (§ 9 - 12) • Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni. (§ 13 -14) • Wpisowe i udział członkowski. (§ 15) • Prawa członków i obowiązki członków. (§ 16 - 17) • Ustanie członkostwa. (§ 18 - 25)	
3.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.	(str. 5)
4.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	(str. 5)
	• Walne Zgromadzenie. (§ 29 - 38) • Rada Nadzorcza. (§ 39 - 42) • Zarząd. (§43-47) • Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. (§ 48 - 49)	
5.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.	(str. 9)
	• Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. (§ 51 -62) • Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. (§ 63 -68) • Odrębna własność lokalu. (§ 69 -76) • Ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. (§ 77) • Najem lokalu. (§ 78 - 79)	
	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.	(str. 12)
	• Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków. (§ 80) • Zamiana lokali. (§ 81 - 83)	
7.	ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.	(str. 12)
	• Zasady ogólne. (§ 84 - 86) • Wkłady mieszkaniowe. (§ 87 - 88) • Wkłady budowlane. (§ 89 - 90) • Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu. (§ 91 - 93)	
8.	PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.	(str. 14.)
	• Przepisy ogólne. (§ 94) • Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu (§ 95 - 97) • Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu. (§ 98 - 101) • Przekształcenie najmu lokali. (§ 102 - 103)	
9.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.	(str. 14)
	• Zasady ogólne. (§ 104 - 105) • Inwestycje mieszkaniowe. (§ 106) • Zarządzanie nieruchomościami (opłaty za używanie lokali). (§ 107 -109)	
10.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.	(str. 17)

ROZDZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka” i zwana jest w dalszych postanowieniach „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Toruń.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego statutu, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (określaną dalej skrótem „usm”) i innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, związanych z działalnością spółdzielni, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ulamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d) udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych,
 - e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie usm.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w ramach tej działalności Spółdzielnia w szczególności:
 - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - c) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - d) może prowadzić działalność kulturalno - oświatową na rzecz członków i ich rodzin,
 - e) może prowadzić samodzielną działalność gospodarczą taką jak: budownictwo - PKD 45, obsługa nieruchomości - PKD 70, działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni - PKD 01.41 B.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkaniowymi.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4.1. a - d. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

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 [§7] ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ II
CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

Członkostwo w spółdzielni.

§ 9

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. O przyjmowaniu w poczet członków Spółdzielnia decyduje swobodnie. Nie musi przyjąć określonej osoby, choćby ta spełniała ustawowe i statutowe przesłanki dla uzyskania członkostwa, poza przypadkami, gdy danej osobie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego (garażu),
 - d) prawo najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 10

Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała tę zdolność ograniczoną o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- a) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub na wkład budowlany albo też zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
- b) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu,
- c) ubiega się o członkostwo w związku z zamiarem zawarcia umowy o budowę lokalu i ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu lub nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu, który został ogłoszony przez Spółdzielnię,
- d) jest małżonkiem członka Spółdzielni.
- e) ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub mieszkalnego i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
- f) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i spełnia wszystkie przewidziane prawem i niniejszym statutem warunki.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:

- a) małżonka członka, jeżeli choćby jednemu z nich przysługiwało w tej spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu;
- b) dzieci i innych osób bliskich byłych małżonków lub jednego z nich w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 ust. 1;
- c) małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14;
- d) byłego członka lub osób, o których mowa w art. 15.1 lub 2 ust. 1, w przypadku, gdy ustanie członkostwa w dotychczasowej Spółdzielni jest następstwem jej likwidacji lub upadłości, a budynek lub udział w budynku, w którym te osoby miały lokatorskie prawo do mieszkania albo rozszczenie o jego uzyskanie, został nabyty przez SM Rusalka;
- e) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, w tym spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta;
- f) właściciela odrębnej własności lokalu podlegającego przepisom ust. 1, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta;
- g) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu; dotyczy to również licytanta;
- h) spadkobiercy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Spółdzielni;
- i) osoby uprawnionej w myśl innych postanowień statutu

§ 12

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady pieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 13

1. Przystępujący do spółdzielni staje się członkiem spółdzielni z chwilą podjęcia uchwały o przyjęciu przez zarząd spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji:
 - a) deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
 - b) jeżeli przystępujący jest osobą prawną, deklaracja powinna zawierać jego nazwę, siedzibę, nr rejestru sądowego, NIP, Regon, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
 - c) członek spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. O przyjęciu do spółdzielni decyduje zarząd.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków spółdzielni osób, o których mowa w ust. 4, powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez zarząd decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie, o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6, winno być rozpatrzone przez radę nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia, uchwała rady nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

§ 14

Liczba członków przyjmowanych do spółdzielni na podstawie § 10 a - c, powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym spółdzielni lub lokali z odzysku.

Wpisy i udział członkowski.

§ 15

1. Określa się wpisy na kwotę 150,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt 00/100 złotych), a udział na kwotę 100,00 zł (słownie: sto 00/100 złotych)
2. Członek spółdzielni ubiegający się o lokal jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.
3. Wpisy i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niezapłacenie wpisu lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Zwrot udziałów w nominale następuje w terminie trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania za rok, w którym ustało członkostwo.
5. Wpisy nie podlega zwrotowi.

Prawa i obowiązki członków.

§ 16

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługują:
 - 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 oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
 - d) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - e) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz odpłatnie kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - f) prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni,
 - g) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - h) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - i) prawo do równego udziału w funduszu zasobowym i innym majątku spółdzielni po jej likwidacji,
 - j) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członka i zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ust. 1,
 - k) prawo żądania - na warunkach określonych w art. 12 ust. 1 - przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - l) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,

- m) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielni prawo do lokalu, 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 by wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
 - n) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - o) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2.c nie obejmują treści, których ujawnienie naruszyłoby prawa osób trzecich lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, zgodnie z „Instrukcją określającą procedurę udostępniania dokumentów członkom spółdzielni”.

§ 17

1. Członek spółdzielni jest zobowiązany:
 - a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał właściwych organów spółdzielni oraz dobrych obyczajów,
 - b) współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - c) wnieść wpisowe oraz zadeklarowane udziały,
 - d) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - e) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - f) zawiadomić spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - g) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - h) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - i) pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu,
 - j) uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - k) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - l) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przdziale),
 - m) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - n) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - o) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - p) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

Ustanie członkostwa.

§ 18

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) wystąpienia członka,
 - b) wykluczenia członka przez spółdzielnię,
 - c) wykreślenia członka przez spółdzielnię,
 - d) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej bytu prawnego,
 - e) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ust. 1.

§ 19

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi cztery tygodnie i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, za obopólną zgodą stron okres wypowiedzenia może zostać skrócony do jednego dnia.
4. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- a) świadomie szkodzi spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, w szczególności przez wykorzystanie dokumentów uzyskanych na podstawie art. 8¹ ust. 1 w sposób mogący narazić spółdzielnię na powstanie szkody,
- b) uprzedmiotowicie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- c) uprzedmiotowicie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- d) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- e) wykracza w sposób rażący lub uprzedmiotowicie przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- f) dewastuje mienie spółdzielni.

§ 21

W uzasadnionych przypadkach spółdzielnia może pozbawić członkostwa osobę przez wykreślenie z rejestru członków, która nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych.

§ 22

1. Wykreślenie z rejestru członków spółdzielni może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym przez statut lub umowę,
 - b) nie zawiadomił spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - c) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
 - d) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka spółdzielni,
 - e) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - f) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
 - g) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
 - h) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - i) rozwiązana została z nim umowa o budowę lokalu.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

§ 23

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka spółdzielni z rejestru podejmuje rada nadzorcza na wniosek zarządu po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień członka.
2. O czasie i miejscu posiedzenia rady nadzorczej, która ma podjąć uchwałę określoną w ust. 1, zarząd zawiadamia pisemnie zainteresowanego członka spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, z podaniem informacji o prawie do składania wyjaśnień. Jeżeli członek spółdzielni nie przybędzie rada nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

§ 24

1. Członek wykluczony ze spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały rady nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo w uczestniczeniu w jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 7 dni przed terminem zebrania.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 25

1. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do Walnego Zgromadzenia;
 - b) 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 nadzorczej;
 - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania dokonuje się wyłącznie na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza członkowi spółdzielni bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym.
3. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

ROZDZIAŁ III.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 26

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

1. Wnioski członków spółdzielni skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 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 odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Oświadczenie woli jest złożone przez spółdzielnię z chwilą gdy doszło do adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią, przy czym zwrot nie odebranego zawiadomienia ma moc prawną doręczenia. 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 w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

ROZDZIAŁ IV.

ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 28

1. Organami spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Walne Zgromadzenie.

§ 29

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

§ 30

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście poza wyjątkami przewidzianymi w ust. 2 i 3.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego.
3. Osoby prawne reprezentowane są na Walnym Zgromadzeniu przez swojego pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, w których spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez zarząd goście.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) rady nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 15 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust. 5 przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, którego spółdzielnia jest członkiem zawiadamia na piśmie.
3. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 32. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego zebrania, a także zamieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, a uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów członków spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa bądź statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej, rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej, wyboru i odwołania przedstawicieli na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących wypadkach:
 - a) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu.
 - c) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni.
8. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony do tego członek rady nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i członek członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, przy czym uchwała ta powinna określać termin zwołania następnego zebrania w celu kontynuacji porządku obrad.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 32 dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 35

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- a) po wyczerpaniu porządku obrad,
- b) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 36

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach,
- c) udzielenie absolutorium członkom zarządu,
- d) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- e) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- g) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- i) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- j) uchwalanie zmian treści statutu,
- k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

- l) upoważnienie zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego, podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku oraz upoważnienie zarządu do działań w tym zakresie,
- m) wybór delegatów na zjazd związków, w których spółdzielnia jest zrzeszona,
- n) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
- o) wybór i odwoływanie przedstawicieli do organizacji, do których należy spółdzielnia,
- p) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- r) uchwalenie regulaminu rady nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków i ustalanie wysokości diet dla członków rady nadzorczej.

§ 37

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje zarząd spółdzielni przez dziesięć lat.

§ 38

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu, na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 39

1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Członków rady nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada nadzorcza składa się z pięciu członków.
4. Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru rady nadzorczej na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
6. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
7. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - d) nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią.
8. Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek spółdzielni wybrany przez Walne Zgromadzenie w wyborach uzupełniających.
9. Członkowie rady nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 40

1. Do zakresu działania rady należy:
 - a) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - b) nadzór i kontrola działalności spółdzielni, poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań w tym finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - c) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - (d) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - f) zatwierdzenie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - g) rozpatrzenie skarg na działalność zarządu,
 - h) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań działalności zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkami 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,
 - j) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - l) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,
 - m) uchwalanie regulaminów:
 - przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową,
 - zasad i warunków zawierania umów najmu lokali użytkowych,
 - zasad gospodarowania funduszem udziałowym
 - zasad gospodarowania funduszem zasobowym
 - zasad gospodarowania funduszem remontowym
 - zasad gospodarowania funduszem wkładów budowlanych i mieszkaniowych
 - porządku domowego,
 - zarządu
 - rady nadzorczej
 - walnego zgromadzenia członków
 - rozliczania zużycia wody
 - n) powoływanie komisji rady nadzorczej
 - o) występuje o przeprowadzenie lustracji
2. W celu wykonania swoich zadań rada nadzorcza może żądać, od członków zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

§ 41

1. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady.
2. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium. W skład prezydium rady wchodzi: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
3. Zadaniem prezydium rady jest organizowanie pracy rady.
4. Rada nadzorcza może powołać ze swego składu komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe i dokonywać wyboru przewodniczącego komisji.
5. Prezydium i komisje rady, mają tylko charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy też służb statutowych.
6. Posiedzenie rady zwołuje przewodniczący rady lub w razie jego nieobecności wyznaczony zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał. Posiedzenie rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 42

7. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom rady w formie pisemnej co najmniej na siedem dni przed posiedzeniem rady.
8. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu rady.
9. W razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. W tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
10. Wewnętrzna struktura rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd.

§ 43

11. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
12. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców wybranych spośród członków spółdzielni przez radę nadzorczą.
13. Prezesa zarządu wybiera rada nadzorcza na czas nieokreślony, pozostałych członków zarządu może wybrać spośród osób wnioskowanych przez prezesa.
14. Członków zarządu może w każdej chwili odwołać rada nadzorcza.
15. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
16. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
17. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni, rada nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
18. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 44

1. Do kompetencji zarządu należy prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych oraz podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
 - b) zawieranie umów o budowę lokali,
 - c) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - d) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - e) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - f) sporządzanie projektów kierunków działalności gospodarczej, programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
 - g) prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - h) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
 - i) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - j) udzielanie pełnomocnictw,
 - k) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - l) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - m) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i radzie nadzorczej.

§ 45

1. Zarząd działa kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zarządu są zwoływane przez prezesa zarządu, a w czasie jego nieobecności przez wyznaczonego zastępcę.
2. Podział czynności między członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.
3. Zasady wynagradzania nieetatowych członków zarządu, określa uchwała rady nadzorczej.

§ 46

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczęcią spółdzielni dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik zarządu).
2. Prezes zarządu reprezentuje pracodawcę w sprawach ze stosunku pracy.

§ 47

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem spółdzielnią a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem spółdzielnią wymaga uprzedniej zgody rady nadzorczej.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 48

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu.
2. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady nadzorczej lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - a) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - b) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
5. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej obowiązków członka spółdzielni określonych w § 17, rada może podjąć uchwałę

- o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie sześciu tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady nadzorczej.

§ 49

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

ROZDZIAŁ V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 50

1. Tytuł prawny do lokalu w postaci lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego, stanowi pisemny przydział wydany przez zarząd do dnia 23 kwietnia 2001 r.
2. Od dnia 24 kwietnia 2001 r. tytuł prawny do lokalu stanowi:
 - a) zawarta w formie pisemnej pomiędzy spółdzielnią reprezentowaną przez zarząd i członkiem lub członkami umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy spółdzielnią a członkiem lub członkami, a także innymi osobami wskazanymi przez członka - umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Od dnia 15 stycznia 2003r. do 30 lipca 2007 roku tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy członkiem i spółdzielnią reprezentowaną przez zarząd umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Tytuł prawny do lokalu stanowi również zawarta w formie pisemnej pomiędzy spółdzielnią i osobą fizyczną lub prawną umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
5. Członek spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odrębną własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Wkład mieszkaniowy jest to kwota odpowiadająca różnicy między całkowitą kosztów budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu).
7. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni może:
 - a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
 - b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 51

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić 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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. 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.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 107.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa tego lokalu.

§ 52

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustali przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 55.1 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez spółdzielnię, jeżeli takie występują.

§ 53

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.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy 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.

§ 54

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.
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 do dziedziczenia wkładu.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 53, 54, 61 stosuje się odpowiednio postanowienia § 23 - 25.

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 61.2 i 3 roszczenie o przyjęciu do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 53, roszczenia o przyjęciu do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 54, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, 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.

§ 56

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 57

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w § 56 o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 58

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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:
 - a) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię, rozkład i położenie,
 - e) przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - f) termin wniesienia wkładu mieszkaniowego i skutki zwłoki w jego uiszczeniu,
 - g) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 60

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

§ 61

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz wypadkach określonych art. 11 u.s.m.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) 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,
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4.1 u.s.m., 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. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 *usm*, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków określonych w ust. 2 powinno zostać złożone na piśmie, najpóźniej w dacie upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez spółdzielnię przetargu.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 63

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

§ 64

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. 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.

§ 65

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.

§ 66

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

§ 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 68

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

Odrębna własność lokalu.

§ 69

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz termin i sposób jego wniesienia, a także skutków opóźnienia w jego uiszczeniu,
 - c) określenie powierzchni, rodzaju i położenia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - d) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - f) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - g) termin zawarcia umowy o odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. 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.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 70

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 69, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektywa odrębnej własności lokalu jest zżywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywanie ekspektyw odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektyw odrębnej własności lokalu przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektyw odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 69.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 72

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

§ 73

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 74

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom usm, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 75

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę podjętą przez Walne Zgromadzenie spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 76

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

Ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 77

Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ .1 usm.

Najem lokalu.

§ 78

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne, stanowiące jej własność.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 79

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez radę nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa rada nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI.

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 80

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu, w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów przez członków, spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
6. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

Zamiana lokali.

§ 81

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 82

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a) zamiana cywilna,
 - b) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 83

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami, posiadającymi lokatorskie prawa do lokali lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, garaże nie stanowiących własności spółdzielni.
2. Zamiana lokali o statusie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między członkiem spółdzielni, a członkiem innej spółdzielni wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

ROZDZIAŁ VII.

ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

Zasady ogólne.

§ 84

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.

§ 85

4. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 84 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie — w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości wstępnej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez radę nadzorczą zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalny,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
6. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 86

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 84, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy oraz ustalenie wartości wkładu mieszkaniowego i budowlanego nowo oddanych do użytku lokali zatwierdza rada nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w określonym w umowie bądź w statucie terminie wymaganych wpłat na wkład, na który spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełną odpowiedzialność prawną i ekonomiczną związaną z obsługą zadłużenia spółdzielni z tego tytułu.

Wkłady mieszkaniowe.

§ 87

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy przed uzyskaniem takiego prawa w wysokości odpowiadającej różnicy między całością kosztów budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 88

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek, z którym spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Wkłady budowlane.

§ 89

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. 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.

§ 90

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal,

Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 91

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt. 1 u.s.m, 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, a także koszty określonej wartości rynkowej lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.

§ 92

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, 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 niewniesioną 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 a także inne należności spółdzielni wymagalne na dzień wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Koszty związane z ustaleniem wartości rynkowej ponosi osoba uprawniona do jego otrzymania.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 93

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany albo jego wniesioną część.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład lub jego wniesiona część jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład lub jego wniesiona część jest zwracana w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

ROZDZIAŁ VIII. PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI.

Przepisy ogólne.

§ 94

Członek lub najemca wnioskujący zmianę prawa do lokalu jest obowiązany do wniesienia wyliczonych przez spółdzielnię należności w terminie trzech miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 95

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10.1.1 ums , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4.1 ums,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 96

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 95, jeżeli brak jest osób uprawnionych, małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się zasad rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 97

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 prawo do tego lokalu lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 98

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4.1 i 1' ums,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 99

Po śmierci członka spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym § 98, jej spadkobiercy mogą żądać, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 100

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 101

Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

Przekształcenie najmu lokali

§ 102

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - b) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
2. Najemca ponosi koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego.

§ 103

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 102, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

ROZDZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

Zasady ogólne

§ 104

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.
2. Źródłami finansowania gospodarki spółdzielni są środki pochodzące od członków spółdzielni i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a także osób nie posiadających tytułu, środki uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności, a niebędących członkami spółdzielni, najemców lokali i dzierżawców oraz pochodzące z kredytów bankowych lub dotacji, jak również pozostałe przychody operacyjne i finansowe.
3. Spółdzielnia rozlicza:
 - a) działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwzględnie przenosząc różnicę między kosztami a przychodami operacyjnymi z tej gospodarki stanowiącą niedobór lub nadwyżkę łącznie z odpowiadającą tej gospodarce częścią pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych oraz różnicą strat i zysków nadzwyczajnych do rozliczenia na rok następny.
 - b) rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest sumą różnic na gospodarce poszczególnych nieruchomości. Różnice te zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.
 - c) pozostałą działalność wynikowo z uwzględnieniem podatku dochodowego i innych obowiązkowych obciążeń wynikających z przepisów ustawowych.
4. Wynik, o którym mowa w ust. 3.b podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie
 - a) nadwyżka z działalności wynikowej może być przeznaczona na:
 - uzupełnienie finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - zwiększenie funduszu remontowego z możliwością różnicowania wysokości przypadającej na poszczególne nieruchomości lub na finansowanie działań technicznych, którymi objęte jest mienie spółdzielni,
 - uzupełnienie finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - zwiększenie funduszu zasobowego,
 - inne cele związane z działalnością prowadzoną przez spółdzielnię.
 - b) stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, w dalszej kolejności z funduszu na remonty.
5. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe:
 - a) fundusz na remonty.
6. Finansowanie remontów jest realizowane z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Uchwalone przez radę nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków z tego funduszu. Dla każdej z nieruchomości sporządza się plan robót remontowych na dany rok. Fundusz remontowy zasilany może być środkami z kredytu zaciągniętego na potrzeby danej nieruchomości. Plany zatwierdza rada nadzorcza. Nadwyżka lub niedobór na funduszu na remonty poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty.
7. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami: udziałowym, zasobowym, funduszami wkładów, na remonty określają regulaminy zatwierdzone uchwałami rady nadzorczej.
8. W przypadku działań technicznych polegających na rozbudowie, przebudowie budynku, budowie nowych instalacji i innych działań, które stanowią trwale ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, członkowie spółdzielni posiadający prawa do lokali obowiązani są wnieść indywidualne dopłaty, jeżeli przewiduje to sposób finansowania tychże działań. Obowiązek ten dotyczy także osób niebędących członkami spółdzielni, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W kosztach działań technicznych uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.
9. Pozytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
11. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków oraz osób niebędących członkami posiadającymi własnościowe prawo do lokalu lub będących właścicielami lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady (polityka) rachunkowości zatwierdzone przez zarząd spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie zarządu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Rada nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.

Inwestycje mieszkaniowe.

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała rada nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Zarządzanie nieruchomościami (opłaty za używanie lokali).

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, 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 oraz związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię - przez uiszczanie opłat obejmujących w szczególności:
 - a) opłatę na pokrycie kosztów administracji i zarządzania nieruchomościami,
 - b) opłatę na pokrycie kosztów usług porządkowych i sprzątania, usług materialnych i niematerialnych (miedzy innymi usług kominiarskich, przeglądów instalacji gazowych, akcji „zima”, deratyzacji - dezynfekcji - dezynsekcji), kosztów ubezpieczeń majątkowych,
 - c) opłatę na pokrycie kosztów konserwacji bieżącej (miedzy innymi instalacji wód-kań., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, odgromowej, obsługi pogotowia technicznego, utrzymania terenów zieleni, boksów śmietnikowych, utrzymania placów zabaw, boisk i urządzeń sportowych),
 - d) podatek od nieruchomości,
 - e) „wykreślony”
 - f) opłatę na fundusz remontowy,
 - g) opłaty na pokrycie kosztów dostaw energii cieplnej (c.o. i c.w.), zimnej wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych i ciągów komunikacyjnych oraz opłatę za utrzymanie i konserwację instalacji technicznych, legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników, za odprowadzenie deszczówki, opłaty środowiskowe.
 - h) opłatę na pokrycie kosztów przeniesienia własności gruntów,
 - i) opłatę za czynności przygotowawcze i dostarczenie korespondencji na adres tzw. korespondencyjny, a nie na adres lokalu w zasobach spółdzielni oraz opłatę dotyczącą upomnień.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz wysokość opłat za lokale uchwała rada nadzorcza.
3. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu lub własnościowe prawo do lokalu wybudowanego przy udziale kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę ich mieszkań zobowiązani są do terminowej i regularnej spłaty rat kredytu wraz z odsetkami.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie:
 - a) rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów za poprzedni okres obrachunkowy,
 - b) przewidywanych kosztów eksploatacji i utrzymania oraz kosztów dostawy mediów. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania są między innymi: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, ilość osób zamieszkujących, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów. Decyzje o jednostce rozliczeniowej poszczególnych kosztów zatwierdza rada nadzorcza. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się na podstawie wskazań pomiarowych. Częstotliwość i szczegółowe zasady rozliczeń ustala zarząd spółdzielni.
5. Dla poszczególnych nieruchomości przygotowywane są plany gospodarcze, które uchwała rada nadzorcza.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą mediów (energia cieplna), jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Ponadto, zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu konserwacji nieruchomości, gdyż różnice z tego tytułu są rozliczane z użytkownikami lokali na poziomie nieruchomości.
7. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust. 1. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.
8. 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 a także związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię przez uiszczanie opłat wymienionych w ust. 1.
9. Właściciele lokali, którzy nie są członkami, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, na takich zasadach jak członkowie z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Właściciele lokali mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

10. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty. Obowiązek wnoszenia opłat na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
11. Wysokość opłat za eksploatację wynajmowanych lokali użytkowych stanowiących mienie spółdzielni może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
12. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają stosowne opłaty określone w ust. 1 albo 8.
13. 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. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia powiadamia te osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
15. Opłaty, o których mowa w ust. 1.3.7.8.9.10.12 należy uiszczać co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, od niewpłaconych w tym terminie należności spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

§ 108

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1.3 usm, a przychodami z opłat, o których mowa w § 107.1.7.8.9 i 10, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.

§ 109

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie usm mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 usm.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 usm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami spółdzielni.
5. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez radę nadzorczą. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 4 określone są przez radę nadzorczą,
6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 109.9.
7. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
8. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 7 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
9. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Okres rozliczeniowy trwa od 01 czerwca do 31 maja roku następnego. W przypadku nadpłaty - spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez spółdzielnię.
10. Uchwalone przez radę nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
 - a) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek,
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów),
 - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (np. lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
11. Uchwalone przez radę nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - a) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy
 - b) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - c) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy), sezon grzewczy, kwartał, miesiąc,
 - d) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
12. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
13. Naprawy i wymiany określone w ust. 12 obciążają członka spółdzielni lub właściciela niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
14. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy mieszkańców spółdzielni obciążają członka Spółdzielni lub właściciela.
15. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 12 są finansowane środkami z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
16. Finansowanie remontów określonych w ust. 15 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez radę nadzorczą.
17. Uchwalone przez radę nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

ROZDZIAŁ X.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE KOŃCOWE

§ 110

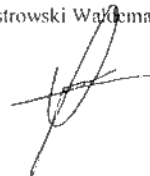
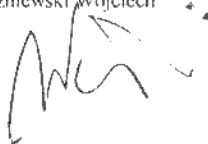
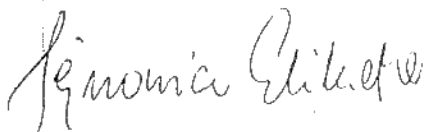
1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego i obowiązują wszystkich członków spółdzielni.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.
3. W sprawach nie uregulowanych w statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

Zarząd

Hejnowicz Elżbieta

Czyżniewski Wojciech

Ostrowski Waldemar



Z A R Z Ä D
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"RUSALKI"
87-100 TORUŃ, ul. Traktorowa 52
tel. 056 / 623 61 74

28 czerwca 2012 roku