

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ I.

§ 1

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i o zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Pleszewie, i zwana jest dalej Spółdzielnią.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Pleszew ul. Mikołaja Reja 8/1
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony
5. Spółdzielnia działa na podstawie Statutu, Ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może zaspakajać potrzeby innych osób fizycznych i prawnych, o ile nie stoi to w sprzeczności z interesem członków.
3. Spółdzielnia może zakładać i .przystępować do: związków rewizyjnych, spółek prawa handlowego oraz organizacji gospodarczych i społecznych, o ile przemawia za tym interes członków.

§ 3

1. Przedmiotem działalności jest:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 7011,
 - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek - PKD 7012,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek - PKD 7020,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi – PKD 7032 A,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi – PKD 7032 B.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie budynków mieszkalnych zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26.10.1995r. (Dz.U. z 2000r., Nr 98, poz. 1070 ze zmianami) o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bez możliwości ustanowienia na rzecz tych członków odrębnej własności lokali,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 6) nabywanie i sprzedaż gruntów i innych nieruchomości,
 - 7) wynajmowanie i wydzierżawianie członkom i innym osobom gruntów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabytym na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych jeżeli:
 - 1) ubiega się o zawarcie umowy o budowę lokalu albo umowy o spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa do odrębnej własności lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze spadkobrania, zapisu lub umowy
 - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) ubiega się o lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości lub nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - 5) jeżeli w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu, ekspektatywa lub prawo odrębnej własności lokalu, pod warunkiem dochowania terminów, o których mowa w ustawach wskazanych § 1 ust. 5,
 - 6) jest nabywcą ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub przysługują jej roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile nabyła ekspektatywę lub ubiega się o prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym i wniosła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości, a także w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
Osobie prawnej nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być – pod rygorem nieważności – złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania,
a jeżeli przystępującym jest osobą prawą – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów oraz określenie o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż czy miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym) ubiega się składający deklarację. W deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu członek lub przystępujący może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem 2 członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. 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 niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie

§ 6

1. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Spółdzielnia powinna zawiadomić pisemnie osoby zainteresowane najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia .

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr kolejności umów z zachowaniem numeracji ciągłej.

§ 8

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub ubiegającym się o budowę domu jednorodzinnego w celu przeniesienia własności Spółdzielnia zawiera umowę o budowę.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję zawieranych umów.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia rejestru osób będących właścicielami lokali w zasobach Spółdzielni, a nie będących członkami Spółdzielni.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć umowy z właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni, określającymi warunki obsługi eksploatacyjno – administracyjnej i finansowej.

ROZDZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 9

W zakresie ustalonym postanowieniami statutu i ustaw członkowi przysługuje:

1. Prawo brania czynnego udziału w życiu organizacyjnym i gospodarczym Spółdzielni we wszystkich jego przejawach i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.
2. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
3. Prawo ubiegania się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Prawo ubiegania się o odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.
5. Prawo ubiegania się o dom jednorodzinny budowany w celu przeniesienia jego własności na członka.
6. Prawo do zamiany lokalu mieszkalnego i garażu.
7. Prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni.
8. Prawo do przeglądania protokołów z obrad Zebrania Przedstawicieli i obrad Rady Nadzorczej.
9. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
10. Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych.
11. Prawo do odpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie.
12. Prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Zebrania Przedstawicieli oraz Zebrania Grupy Członkowskiej i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw.
13. Prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli.
14. Prawo zaskarżania do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
15. Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i w terminach określonych w Statucie.
16. Prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni określonych w regulaminie.
17. Prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy.
18. Prawo pisemnego żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, bądź w prawo odrębnej własności lokalu,
19. Prawo pisemnego żądania przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w prawo odrębnej własności lokalu.

20. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
21. Prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat.

§ 10

Członek jest zobowiązany:

1. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię – chyba, że członkostwo uzyskał jako współmałżonek członka.
3. Uiszczać regularnie opłaty za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym określone na podstawie uchwał organów Spółdzielni.
4. Dbać o dobro i mienie Spółdzielni, a w szczególności w sposób właściwy używać lokalu, do którego uzyskał prawo.
5. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
6. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
7. Informować Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji, a w szczególności o każdorazowej zmianie stałego adresu w okresie oczekiwania na ustanowienie prawa do lokalu.
8. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
9. Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu sprawdzenia stanu technicznego lokalu w tym urządzeń grzewczych, gazowych, urządzeń wentylacyjnych i kominowych.
Obowiązek udostępnienia lokalu dotyczy też sytuacji, w której z powodu nie uregulowania przez członka, właściciela lokalu lub najemcę należności na rzecz Spółdzielni, Spółdzielnia zdecyduje o ograniczeniu dostarczenia energii cieplnej i ciepłej wody. Spółdzielnia w razie odmowy udostępnienia lokalu z powodów opisanych wyżej uprawniona jest do wystąpienia ze stosownym roszczeniem do Sądu, a członek, właściciel lokalu lub najemca zobowiązany jest do poniesienia kosztów stosownego postępowania.
10. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu:
 - a) spłaty kredytu i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
 - b) poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - d) ponoszenia kosztów wyceny wkładu mieszkaniowego przez rzeczoznawcę, gdy wycena następuje na wniosek członka, jego małżonka lub spadkobiercy członka.

2. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 11

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze jest dwuinstancyjne.
Jeżeli w pierwszej instancji sprawę rozpatruje Zarząd członkowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.
W przypadku, gdy w pierwszej instancji sprawę rozpatruje Rada Nadzorcza, członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli. Decyzja drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Zarządu zobowiązany jest załatwić skierowane do niego wnioski bez zbędnej zwłoki. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku. Zarząd ma obowiązek poinformować wnioskodawcę o 14 – dniowym terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej – za pośrednictwem Zarządu.
4. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
O treści decyzji rady – Spółdzielnia zawiadamia odwołującego się na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od podjęcia decyzji.

5. O uchwałach Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Zarząd winien zawiadomić członka na piśmie zawierającym uzasadnienie decyzji i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Zebrania Przedstawicieli w terminie określonym w ust. 6 i skutkach nie dochowania tego terminu.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia doręczenia członkowi tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli o ile zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nie znane przy pierwotnym rozpatrzeniu sprawy – Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić własną decyzję o ile będzie ona korzystna dla członka nie przekazując odwołania organowi właściwemu do rozpatrzenia.
8. Odpis uchwały Zebrania Przedstawicieli wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi odwołującemu się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
10. Zaświadczenia wydawane przez Spółdzielnię na żądanie zainteresowanych osób i członków, podlegają opłacie administracyjnej w wysokości połowy należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej odbywanej na obszarze kraju za jedną dobę podróży. Zainteresowany należność, o której mowa zobowiązany jest uiścić gotówką do kasy Spółdzielni lub przelewem na konto Spółdzielni przed wydaniem zaświadczenia.

3. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 12

1. Wpisowe wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia (ustalonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę) obowiązującego w dniu podjęcia decyzji o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Udział członkowski wynosi jedno minimalne wynagrodzenie.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - a) członek ubiegający się o lokal mieszkalny - 1 udział
 - b) członek ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu (nie dotyczy garażu) - 2 udziały
 - c) członek ubiegający się o garaż - 1 udział
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy do Spółdzielni przystępuje małżonek członka.
4. Wpisowe i udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia otrzymania ze Spółdzielni zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa – pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.
5. Osoba prawna obowiązana jest zadeklarować i wpłacić 10 udziałów.
6. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Małżonek obejmujący lokal mieszkalny na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu po śmierci swojego współmałżonka i ubiegający się o członkostwo w spółdzielni nie ma obowiązku uzupełniania udziału, jeżeli współmałżonek wniósł udział w czasie trwania małżeństwa i udział ten pochodzi z majątku wspólnego.

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu (domu jednorodzinnego), członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (dom jednorodzinny).
3. Przez koszt budowy lokalu lub domu jednorodzinnego, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się rzeczywiście

- poniesione przez Spółdzielnię koszty budowy przypadające na dany lokal lub dom jednorodzinny.
4. Wkład mieszkaniowy lub budowlany może być wniesiony w jeden z następujących sposobów:
 - a) jednorazowo – przed zawarciem umowy o spółdzielcze prawo do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - b) w formie zaliczki wpłaconej do Spółdzielni przed zawarciem umowy o spółdzielcze prawo do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności i rat płaconych w terminach określonych w tych umowach. Wysokość wkładu i zaliczki na wkład oraz wysokość i terminy wpłat rat pozostałej części wkładu określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
 5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4 pkt. b, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych, przysposobionych lub małżonka.
 6. W przypadku modernizacji budynku, członek obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów modernizacji. Zasady rozliczania kosztów uchwała Rada Nadzorcza.
 7. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, z tym że, członek obowiązany jest wnieść jednorazowo cały wkład budowlany przypadający na dany lokal (garaż lub miejsce postojowe).

B. ZASADY USTALANIA I WNOŚZENIA WKŁADÓW NA MIESZKANIA, DOMY JEDNORODZINNE, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W WIELOSTANOWISKOWYCH LOKALACH GARAŻOWYCH Z NOWYCH INWESTYCJI.

§ 14

1. Podstawą do ustalania wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych jest koszt budowy. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, a także ustalenie wysokości wkładów dokonywane jest w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie – w terminie 90 dni po zakończeniu zadania inwestycyjnego (bądź jego etapu) i jego końcowym rozliczeniu, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię,
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których ma być ustanowione spółdzielcze prawo do lokali lub prawo odrębnej własności lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz terminy jego wnoszenia.
5. Przy określaniu wysokości wkładów (mieszkaniowych lub budowlanych) uwzględnia się postanowienia wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkań.

C. WKŁADY NA SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO UŻYWANEGO. LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 15

1. Do rozliczeń z członkami zwalniającymi mieszkanie na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przyjmuje się wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Rozliczenia o których mowa w ust. 1 dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a wypłata wkładu następuje zgodnie z § 20 ust. 2 pkt. b Statutu.
3. Członek otrzymujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego tej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. W przypadku, gdy między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy, na koszt zainteresowanego.

D. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 16

1. Na pisemny wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez członka wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. Członek ubiegający się o przekształcenie obowiązany jest:
 - a) spłacić przypadającą na jego lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
 - b) spłacić przypadającą na jego lokal część zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - c) spłacić zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją lokalu.
3. Umowa przekształcenia powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wyceny wartości lokalu i wkładu mieszkaniowego członka dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zainteresowanego.
5. Jeżeli przed podpisaniem umowy o przekształcenie prawa do lokalu, członek wpłaci 70% różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, zawiesza się spłatę pozostałej części na 5 lat, a po upływie tego okresu kwota ta podlega umorzeniu. W razie zbycia lokalu w okresie 5 – ciu lat spłata kwoty umorzenia jest wymagalna natychmiast.
6. Wymagana spłata różnicy między wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym może być rozłożona na raty miesięczne na okres do 15 lat. Od raty pobierane są odsetki w wysokości 10 % w stosunku rocznym.

E. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W ODREBNĄ WŁASNOŚĆ.

§ 17

1. Na pisemny wniosek 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 wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - c) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt a i b.
2. Spłaty, o których mowa w ust. 1 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. c Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego.
5. Koszty związane z przeniesieniem własności lokalu, a w szczególności koszty obejmujące: wycenę rynkowej wartości lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego, opłatę notarialną, podatek od czynności cywilno – prawnych, opłatę sądową za założenie i wpis do księgi wieczystej – obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

F. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO, LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU W PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI.

§ 18

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
3. Spłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

4. W zakresie ponoszenia kosztów ustanowienia odrębnej własności lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przepisy § 17 ust. 5 Statutu.

§ 19

Spółdzielnia odmówi dokonania przekształcenia, o którym mowa w § 16, 17 i 18 w następujących przypadkach:

1. członek nie spełnia warunków określonych w § 16 i, 17 i 18 Statutu,
2. lokal mieszkalny zajmowany przez członka nie jest lokalem samodzielny,
3. gdy z wnioskiem wystąpił członek po rozwodzie lub sądowej separacji, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnością ustawową nie dokonano podziału.

G. TERMINY ROZLICZANIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 20

1. Rozliczanie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - a) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,
 - b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
 - c) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – na dzień ustania członkostwa,
 - d) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - a) z tytułów udziałów – nie później niż w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo,
 - b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - c) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - d) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 21

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i niniejszym Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Z dniem wykreślenia Spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku, w którym znajduje się taki lokal, jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

§ 22

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 23

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym
3. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nie ważne. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w przypadku trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
6. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże Sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność majątkową prawa.
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

C. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 24

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązania członka do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - f) określenie sposobu zabezpieczenia wniesienia wkładu, w przypadku jego rozłożenia na raty,
 - g) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - h) określenie tytułu prawnego do gruntów na budowę,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnej realizacji zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 25

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 24 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część, staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 28 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Do powstania odrębnej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o stanowienie takiego prawa.

§ 27

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 umowa.
1. 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.

§ 28

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywca prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem gdy właścicielem lub nabywcą tego prawa jest osoba prawa spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta,

5. ODBIÓR LOKALU.

§ 29

1. Odbiór lokalu przez członka powinien nastąpić w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie odebranie lokalu w tym terminie może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię i wykreślenia członka z rejestru członków.
2. W zawiadomieniu o postawieniu lokalu do dyspozycji członka powinna być data, o której mowa w ust. 1 oraz konsekwencje nieodebrania lokalu w terminie.

6. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 30

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 31

1. Przez zamianę mieszkań rozumieć należy uzyskanie prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego lub własnościowego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - a) uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - b) umożliwienie dwom (lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 32

Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu znajdującego się w zasobach gminnych lub innych, nie będących własnością Spółdzielni, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez właściciela lokalu.

§ 33

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu.

§ 34

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je do wiadomości osobom zainteresowanym.
2. Regulamin przydziału i zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowej opłaty w określonej wysokości.

7. UŻYWANIE LOKALI.

§ 35

1. Członek może używać należący do niego lokal wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu. Członek jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię o zawarciu umowy podnajmu lub bezpłatnego użytkowania lokalu.

§ 36

Zasady używania lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 37

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.
2. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 3 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni

użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów – liczba osób zamieszkujących dany lokal, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawę wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość
7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3 zalicza się w szczególności:
 - a) spłata kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - b) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§ 38

1. W przypadku wniesienia przez członka opłaty za używanie lokalu w niepełnym wymiarze, dokonana opłata zaliczona będzie na pokrycie zobowiązań wobec Spółdzielni w następującej kolejności:
 - a) koszty eksploatacji,
 - b) fundusz remontowy,
 - c) inne zobowiązania.
2. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu wniesione przez członka opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet bieżących opłat.

§ 39

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin.

§ 40

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, członków lub właścicieli lokali nie będącymi członkami, 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.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. W zakresie częstotliwości i wysokości podwyżek opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, stosuje się uregulowania zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 41

1. Opłaty, o których mowa w § 37 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji przez Spółdzielnię lub zbywcę prawa do lokalu, a ustaje z dniem wskazanym w protokole przekazania lokalu Spółdzielni, następnemu członkowi lub z dniem zbycia prawa do lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w §37 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali
5. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie przez Spółdzielnię:
 - a)opłaty za wszelkiego rodzaju reklamy, szyldy i tablice zainstalowane na budynkach i gruntach Spółdzielni,
 - b)kaucje pieniężne lub weksle in blanco na zabezpieczenie należności od osób uzyskujących w Spółdzielni najem lokali użytkowych.
6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

9. MODERNIZACJA I REMONTY BUDYNKÓW.

§ 42

1. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU .

§ 43

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli jest wykonane bez pośrednictwa Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Wartość nakładów z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań nie jest zaliczana na poczet wkładu.
4. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni albo bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
5. W wypadku, gdy zainteresowani członkowie nie dojdą do porozumienia odnośnie wartości dodatkowego wyposażenia i wykańczania mieszkania, wartość tę określi ostatecznie Spółdzielnia. Jeżeli członek obejmujący lokal nie wyrazi zgody na wniesienie ustalonej przez Spółdzielnię spornej równowartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania, Spółdzielnia może zawrzeć umowę z innym członkiem, który przyjmie ustalone warunki.
6. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego (przy uwzględnieniu stopnia zużycia), a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą sumę.

7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
8. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z dodatkowym wyposażeniem przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli zostanie ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

11. ZAKŁADANIE DLA WŁASNOŚCIOWYCH PRAW DO LOKALU KSIĄG WIECZYSTYCH, OBCIĄŻENIE WŁASNOŚCIOWYCH PRAW DO LOKALU HIPOTEKĄ.

§ 44

1. Dla ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa dla lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego, mogą być zakładane księgi wieczyste.
2. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni prawo do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez Spółdzielnię w celu przeniesienia jego własności na członka, mogą być obciążone hipoteką.
3. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony powyżej Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy, w takim wypadku stosuje się przepis art. 224 Ustawy – Prawo spółdzielcze.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w art. 229 § 1 i 1a Ustaw - Prawo spółdzielcze oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 45

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, z tym że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim przypadku licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i wycofania złożonej rękojmi.
2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowego prawa do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba, że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską: przepis art. 227 § 1 Ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

12. PRAWO DO DOMÓW JEDNORODZINNYCH.

§ 46

Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio z zachowaniem przepisów poniższych.

§ 47

1. Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Zebraniu Przedstawicieli.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepisy ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

§ 48

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przyjęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych im domów wraz z prawami do działek.
2. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonka, jeżeli prawo do domu przysługuje obojgu małżonkom.
3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.
4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością właścicieli domów. Do tej współwłasności przepisy art. 136 § 2 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.
5. Powyższe postanowienia dotyczące domów jednorodzinnych stosuje się odpowiednio do domów mieszkalnych budowanych przez Spółdzielnię w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali w tych domach.

A. 13. NAJEM LOKALI.

§ 49

1. Spółdzielnia może wynająć lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami.
2. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem w szczególności gdy:
 - a)wybudowane zostały w celu ich wynajmu,
 - b)proponowanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego nie przyjął żaden z członków Spółdzielni,
 - c)zaistnieją szczególne okoliczności uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem.
3. Dobór najemców lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w Regulaminie zamiany i najmu lokali mieszkalnych.
4. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w umowach najmu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
5. Czynnosc z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wynosi 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Dobór najemców lokali użytkowych odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie gospodarki lokalami użytkowymi.
7. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych określają umowy najmu oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1, obowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu (np. z tytułu zaległości czynszowych, kosztów odnowienia lokalu lub naprawy szkody powstałej w zajmowanym lokalu). Wysokość i termin wpłaty oraz zwrotu kaucji określa Zarząd zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobów gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 50

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka,
- b) wykluczenie członka,
- c) wykreślenie członka,
- d) śmierć członka, (w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania).

§ 51

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 52

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - c) narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - d) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym nie płaci opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal, oraz nie wnosi w terminie określonym umową zaliczek na wkład budowlany lub mieszkaniowy.
 - e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
 - f) podnajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie lokalu o statusie lokatorskim bez zgody Zarządu Spółdzielni.
 - g) narusza spójność i porządek w miejscu zamieszkania oraz korzysta z lokalu niezgodnie z przeznaczeniem.

§ 53

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez siebie nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - a) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 - b) bez istotnej przyczyny nie dokonał odbioru postawionego do dyspozycji lokalu
 - c) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i Spółdzielnia nie może uzyskać z nim kontaktu przez czas nie krótszy niż 12 miesięcy,
 - d) stracił prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądu.
 - e) wypowiedział umowę o budowę lokalu.

- f) gdy nie posiada wpłaconego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, lub zlikwidował książeczkę mieszkaniową w trakcie oczekiwania na lokal.
 - g) zbył prawa do lokalu.
 - h) nie jest możliwe uzyskanie niezbędnych Spółdzielni oświadczeń woli członka.
3. Wykreślenie członka może nastąpić również w sytuacji, gdy Spółdzielnia wypowiedziała umowę o budowę lokalu przez nie dotrzymanie warunków umowy przez członka.
 4. Członek oczekujący na mieszkanie w Spółdzielni ma obowiązek przedkładania Zarządowi Spółdzielni książeczki mieszkaniowej do wglądu co pięć lat. Nie dopełnienie tego obowiązku spowoduje wykreślenie z rejestru członków.

§ 54

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania oraz skutkach jego niezachowania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu czternastu dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub na skutek odmowy przyjęcia pisma ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem. O terminie Zebrania Przedstawicieli odwołujący powinien być zawiadomiony Pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na siedem dni przed terminem.
4. Wykluczony lub wykreślony członek ma możliwość ponownego ubiegania się o nabycie członkostwa po ustaniu przyczyny wykreślenia lub wykluczenia albo w przypadku możliwości zamiany lokalu przez wykluczonego członka z osobą trzecią posiadającą tytuł prawny do lokalu i zobowiązującą się do spłaty całości zadłużenia tego członka wobec Spółdzielni.
5. W przypadku uzyskania członkostwa w trybie określonym w ust. 4 oraz po uregulowaniu wszystkich zaległości finansowych ciążyących na członku wobec Spółdzielni, członek ten ma pierwszeństwo do otrzymania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, który dotychczas zajmował lub na który oczekiwał. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 55

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z powodu wykreślenia tej osoby prawnej z właściwego rejestru osób prawnych, ze skutkiem od dnia dokonania tego wykreślenia.

ROZDZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.

A. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 56

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu

zamiennego.

§ 57

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek ten nie złoży deklaracji członkowskiej, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając, że niedopełnienie tego obowiązku może spowodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

§58

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu 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 nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając, że niedopełnienie tego obowiązku może spowodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 58 ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o stanowanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 57 ust. 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o stanowanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, 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.
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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane na zasadach określonych w §65 Statutu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

B.WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 60

1. Własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia

ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy.

2. Nabywca może w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
3. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin sześciu miesięcy, o którym mowa w ust. 1 biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 61

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, § 47 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Rada Nadzorcza może ponadto podjąć uchwałę o wykluczeniu członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, jeżeli członek:
 - a) zalega przez okres dłuższy niż 3 miesiące z uiszczaniem opłat za używanie lokalu lub spłatą wkładu budowlanego,
 - b) nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z jego przeznaczeniem i zawartą umową (przydziałem) oraz w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym został do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie podjął, chyba że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych.

§ 63

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych w § 56 ust.2.

C. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 64

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:
 - a) zwwyżki lub zniżki kosztów budowy,
 - b) przypadających na dany lokal wartości zużycia budynku,
 - c) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie potwierdzone protokołem,
 - d) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej określonych w regulaminie.
2. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca uprawnionym równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu.

§ 65

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami Statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy, na koszt zainteresowanego.
3. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 66

Z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej albo z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także z tytułu innych należności przysługujących Spółdzielni, w szczególności z tytułu wymagalnego kredytu mieszkaniowego, koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

ROZDZIAŁ VI. LOKALE UŻYTKOWE.

§ 67

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali użytkowych znajdujących się w tych budynkach.
2. Członek ubiegający się o lokal użytkowy obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości i na zasadach określonych w § 13 ust. 7 Statutu. Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni mogą być ponadto wynajmowane przez Spółdzielnię osobom fizycznym i prawnym posiadającym uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych reguluje Regulamin gospodarki lokalami użytkowymi oraz umowa najmu.

ROZDZIAŁ VII. GARAŻE.

§ 68

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności.
2. Członek, ubiegający się o garaż obowiązany jest wnieść wkład budowlany. Zasady wnoszenia wkładu budowlanego oraz zasady rozliczeń z tego tytułu określa umowa zawarta z członkiem. Postanowienia § 13 i 14 oraz § 23 i następnich Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 69

Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. od dnia 24 kwietnia 2001r. Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczych własnościowych praw do garaży. Do istniejących w tym dniu spółdzielczych własnościowych praw do garaży stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 70

Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.

§ 71

1. O garaż mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię. Pierwszeństwo przysługuje osobom zamieszkałym w danym osiedlu, ze szczególnym uwzględnieniem osób użytkujących pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem.
2. Postanowienia § 30 i następnych Statutu, dotyczące zamiany lokali, stosuje się odpowiednio do garaży.
3. Postanowienia § 68 ust. 2 i § 71 ust. 1 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

ROZDZIAŁ VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 72

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie, (Zebranie Przedstawicieli)
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd
 - D. Zebrania Grup Członkowskich.
2. Walne Zgromadzenie Członków jest zastąpione Zebraniem Przedstawicieli, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 300 członków. W takim wypadku organami Spółdzielni są również Zebrania Grup Członkowskich.
3. Do Zebrania Przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy o Walnym Zgromadzeniu.

§ 73

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 72 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów określonych w § 72. wybrani zostają kandydaci, którzy kolejno otrzymali największą liczbę oddanych głosów, jednak ponad 50% ważnie oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca mandatowe, przeprowadza się drugą i kolejne tury wyborów, do których stają tylko ci kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów, w liczbie o 50% większej od ilości nie obsadzonych mandatów. Członkami organów Spółdzielni zostają kandydaci, którzy w drugiej i następnych turach wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, nie mniejszą niż 50%.

§ 74

1. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością oddanych głosów w głosowaniu jawnym, z wyłączeniem przypadków przewidzianych w ustawie – Prawo spółdzielcze i Statucie.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale.
3. Przy równej ilości głosów za i przeciw uchwale przeprowadza się ponowne głosowanie.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy organów Spółdzielni.

A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI.

§ 75

1. Zebranie Przedstawicieli jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście. Osoby prawne biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy przedstawiciel ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, którego Spółdzielnia jest członkiem, Krajowej Rady Spółdzielczej, zaproszeni goście i eksperci oraz członkowie Spółdzielni – bez prawa zabierania głosu.

§ 76

1. Liczba Przedstawicieli wynosi minimum 25 osób.
2. Wyboru Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli dokonują Zebrania Grup Członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, oddzielnie dla członków zamieszkałych i członków oczekujących, przy zachowaniu zasady proporcjonalności polegającej na tym, że na każdą rozpoczętą liczbę 50 członków z danej grupy członkowskiej dokonuje się wyboru jednego Przedstawiciela, przy czym ilość członków danej grupy ustala się według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory.
3. Wybory przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli uznaje się za dokonane, jeżeli prawomocnie zwołane Zebrania Grup członkowskich dokonały wyboru w pierwszym terminie co najmniej $\frac{3}{4}$ liczby przedstawicieli wymienionej w ust. 1. W takim przypadku wyborów uzupełniających do pełnego składu przedstawicieli dokonuje się przy następnym Zebraniu Przedstawicieli.
4. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi cztery lata i uprawnia Przedstawiciela do udziału w wszystkich Zebraniach Przedstawicieli w okresie kadencji. Kadencja Przedstawicieli wygasa wraz z wyborem nowego składu przedstawicieli reprezentującego daną grupę członkowską w czwartym roku po wyborze ustępujących przedstawicieli.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek śmierci, rezygnacji, odwołania przez organ dokonujący wyboru lub ustania członkostwa w Spółdzielni, względnie cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela osoby prawnej. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru innego przedstawiciela na okres do końca kadencji.

§ 77

Do wyłącznej kompetencji Zebrania Przedstawicieli należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich.
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań kredytowych, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
10. Uchwalanie Statutu i zmian w Statucie Spółdzielni.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
12. Wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Wybór i odwołanie Rady Nadzorczej.

14. Uchwalanie regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli.
15. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
16. Ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

§ 78

1. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zebranie Przedstawicieli może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Ponadto Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) Przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni liczonych według stanu na dzień 1 stycznia roku wniesienia żądania,
 - c) Zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni, przy obecności na tych zebraniach łącznie co najmniej 20% członków.
 - d) Co najmniej 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli.
4. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli w przypadku określonym w pkt "a i c" następuje na podstawie uchwał tych organów podjętych zwykłą większością głosów.
5. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli w przypadku określonym w pkt. „b i d” winno być zgłoszone w pisemnym wniosku podpisanym przez zgłaszających z wyraźnym wskazaniem ich przynależności członkowskiej. Każde żądanie winno określać cel zwołania zebrania

§ 79

W przypadku wskazanym w paragrafie poprzedzającym, Zebranie Przedstawicieli winno być zwołane przez Zarząd Spółdzielni w terminie sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Zebranie Przedstawicieli zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 80

Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wniesienia tego żądania na piśmie na dziesięć dni przed wyznaczonym terminem Zebrania. Żądanie powinno zawierać projekt zmian porządku obrad oraz projekty wnoszonych uchwał wraz z uzasadnieniem.

§ 81

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli organ zwołujący powiadamia Przedstawicieli członków na piśmie co najmniej na czternaście dni przed terminem Zebrania licząc od daty stempla pocztowego listu poleconego lub daty pokwitowania odbioru zawiadomienia. Do zawiadomień powinny być załączone projekty uchwał będących przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości Przedstawicieli na siedem dni przed terminem Zebrania w sposób określony w ust. 1. Wyjątkiem od tej zasady jest odwołanie członków Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.
3. Pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli przez wywieszenie ogłoszeń w biurach Spółdzielni i na klatkach schodowych.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w celu umożliwienia zapoznania się z nim członkom Spółdzielni.
5. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą powiadamia się stosownie do ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.

§ 82

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający Zebranie zarządza wybór Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.

§ 83

1. Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 50% uprawnionych Przedstawicieli. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że Ustawa lub Statut stanowią inaczej.
2. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminie i sposób określony w paragrafach poprzedzających.
3. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zebrania, a także zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad.
4. Jeżeli Zebranie Przedstawicieli nie może odbyć się z powodu braku frekwencji Zarząd Spółdzielni zwołuje Zebranie Przedstawicieli po raz drugi w terminie nie dłuższym niż 30 dni. Zebranie to odbywa się bez względu na liczbę obecnych Przedstawicieli.

§ 84

Głosowania odbywają się jawnie z wyjątkiem odwołania członków Zarządu, wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i delegatów do Związku Rewizyjnego.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić większością 2/3 ważnie oddanych głosów przez organ, który go wybrał. Na żądanie co najmniej 1/5 uprawnionych, obecnych na Zebraniu Przedstawicieli zarządza się głosowanie tajne również w sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Zebrania Przedstawicieli.

§ 85

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Terminy zaskarżania i sposób ich obliczania określa art. 42 Ustawy – Prawo spółdzielcze.
4. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Zebrania Przedstawicieli ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.
5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

§ 86

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania Przedstawicieli.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 15 lat.

§ 87

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli.

B.RADA NADZORCZA.

§ 88

- 1.Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
- 2.Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni.
- 3.Kadencja Rady Nadzorczej trwa 4 lata i kończy się wraz z wyborami nowego składu Rady Nadzorczej na Zebraniu Przedstawicieli w czwartym roku po wyborze. Członkiem Rady Nadzorczej można być najwyżej przez dwie kolejne kadencje.
- 4.Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną
- 5.W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
- 6.Przed dokonaniem wyboru, kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego posiadania biernego prawa wyborczego, a w szczególności spełnienia warunków określonych w art. 56 i 57 Ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 89

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1.Zrzeczenie się mandatu.
- 2.Odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną
- 3.Ustania członkostwa w Spółdzielni
- 4.Wyboru i powołania do Zarządu Spółdzielni.
- 5.Zawarcia związku małżeńskiego z osobami określonymi w art. 56 i 57 Ustawy Prawo spółdzielcze.
- 6.Odwołania przez Zebranie Przedstawicieli.

§ 90

- 1.Na miejsce członka Rady, który utracił mandat, Zebranie Przedstawicieli na najbliższym swoim zebraniu dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady
- 2.Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej, na skutek przyczyn, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, poniżej 5 członków automatycznie powoduje utratę przez Radę Nadzorczą zdolności do wypełniania swych statutowych funkcji. Wówczas Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia, w którym nastąpiło zmniejszenie składu Rady Nadzorczej poniżej ustalonego quorum, do zwołania Zebrania Przedstawicieli celem przeprowadzenia wyborów uzupełniających.

§ 91

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1.uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2.nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a)badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b)dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c)przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d)uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
- 3.podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki

- organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 7. składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Zarządem lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 9. wybór i odwołanie Zarządu oraz ustalenie zakresu czynności Zarządu, występowanie z wnioskiem do Zebrania Przedstawicieli o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 10. ustalanie podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie oraz liczby i podziału mandatów Przedstawicieli na poszczególne grupy członkowskie,
 11. uchwalanie regulaminu Komisji powołanych przez Radę,
 12. uchwalanie regulaminu obrad Zebrania Grupy Członkowskiej
 13. rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od decyzji Zarządu ,
 14. uchwalanie Regulaminu pracy i Regulaminu wynagradzania pracowników etatowych Spółdzielni,
 15. uchwalanie zasad rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków oraz ustalanie wysokości wkładów,
 16. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych,
 17. uchwalanie zasad gospodarowania innymi lokalami spółdzielczymi oraz ustalanie opłat za ich użytkowanie,
 18. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału, zamian i zbywania lokali spółdzielczych oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 19. uchwalanie regulaminów dotyczących zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 20. uchwalanie regulaminów dotyczących porządku domowego oraz używania lokali w Spółdzielni, wzajemnych obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali i zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 21. uchwalanie regulaminu oraz zasad prowadzenia przetargów na lokale, roboty i usługi,
 22. uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni oraz wykonywanie obowiązków pracodawcy Zarządu w zakresie dyscyplinarnym,
 23. podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 24. podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni
 25. ustalanie zasad gospodarki finansowej zakładów na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym,
 26. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym lub gospodarczym oraz w sprawie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 27. podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia zakazu konkurencji,
 28. zwoływanie Zebrania Przedstawicieli w przypadkach określonych w statucie,
 29. opiniowanie projektów uchwał będących przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli,
 30. tworzenie funduszy celowych oraz zatwierdzenie regulaminów gospodarowania tymi funduszami,
 31. wyrażanie zgody na powołanie pełnomocników Zarządu wpisanych do rejestru Spółdzielni,
 32. podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 33. Wybór i odwołanie Prezydium Rady Nadzorczej i poszczególnych jego członków.

§ 92

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Ze swej działalności Rada Nadzorcza składa sprawozdanie Zebraniu Przedstawicieli.

§ 93

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium, Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeby.
2. Prezydium Rady Nadzorczej składa się z przewodniczącego Rady, jego zastępcy, sekretarza.

3. W skład komisji za wyjątkiem Komisji Rewizyjnej, oprócz członków Rady Nadzorczej mogą wchodzić dokooptowani przez Radę inni członkowie Spółdzielni.
4. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 94

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przynajmniej raz na miesiąc przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego lub sekretarz.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli w terminie do 7 dni od Zebrania Przedstawicieli w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej..
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej winno być zwołane na wniosek Zarządu, względnie połowy członków Rady w terminie dwóch tygodni od złożenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.
5. Z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół.
6. Decyzje Rady Nadzorczej podejmowane są w formie uchwał zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, chyba, że odpowiednie postanowienia Statutu stanowią inaczej.

§ 95

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, sposób obradowania i podejmowania Uchwał określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

C. ZARZĄD.

§ 96

1. Zarząd Spółdzielni jest 3 osobowy. Stanowi go Prezes, Zastępca Prezesa i Członek Zarządu. Zarząd wybierany jest przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru Zarządu dokonuje się spośród członków Spółdzielni, w głosowaniu tajnym, na czas określony lub nieokreślony, większością / głosów statutowego składu Rady, po przeprowadzeniu konkursu.
3. Z Prezesem i członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa i członków Zarządu na wniosek złożony przez co najmniej $\frac{1}{4}$ składu Rady. Wniosek wymaga formy pisemnej i uzasadnienia przyczyn odwołania. Odwołanie, następuje większością $\frac{2}{3}$ głosów statutowego składu Rady. Zebranie Przedstawicieli może odwołać Prezesa i członków Zarządu w przypadku nie udzielenia im absolutorium. Odwołanie wymaga w każdym przypadku pisemnego uzasadnienia.
5. Odwołanie Prezesa i członków Zarządu nie narusza ich uprawnień wynikających ze stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. Odwołany przez Radę Nadzorczą Prezes i członkowie Zarządu mogą wnieść odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołany Prezes i członkowie Zarządu mogą podnieść zarzuty merytoryczne.

§ 97

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) przyjmowanie członków,
 - b) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży członkom Spółdzielni oraz zawierania umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży i terenów
 - c) sporządzania projektów planów gospodarczo – finansowych, programów działalności społeczno – kulturalnej oraz innych planów działalności Spółdzielni,
 - d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych.
 - e) zabezpieczanie majątku Spółdzielni.
 - f) Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładania ich Zebraniu Przedstawicieli do

- zatwierdzenia,
- g) zwoływanie Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli,
 - h) ustanawianie pełnomocników Zarządu przewidzianych w Ustawie,
 - i) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz samorządowej, a także organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.
 - j) Prezes Zarządu pełni funkcję kierownika Spółdzielni jako zakładu Pracy w rozumieniu kodeksu pracy, a w szczególności do jego kompetencji należy: przyjmowanie, zwalnianie, awansowanie, nagradzanie i karanie pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych oraz pracowników Spółdzielni, chyba że czynności te zastrzeżone zostaną dla pełnomocnika w ramach pełnomocnictwa udzielonego do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
 - k) zaciąganie zobowiązań, umarzanie należności Spółdzielni, spisywanie w straty Spółdzielni – do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
 - l) opracowanie regulaminów wewnętrznych dotyczących Spółdzielni jako zakładu pracy,
 - m) rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - n) wykonywanie innych czynności związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli.

§ 98

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 99

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają : dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni lub złożone w jej lokalu Prezesowi Zarządu, lub członkom Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 100

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 101

1. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej Spółdzielni winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni, kwotę trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

§ 102

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie. Na okres wyznaczenia członka Rady do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni, jego mandat w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 103

1. Członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Przez interesy konkurencyjne rozumie się prowadzenie działalności polegającej na współbieganiu się jednostek gospodarczych o rynki zbytu.
3. Udział w organach Spółdzielni i spółek prawa handlowego, w których Spółdzielnia jest udziałowcem oraz udział w pracach organów samorządu terytorialnego nie jest zajmowaniem się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada w ciągu 2 tygodni od stwierdzenia tego faktu podejmuje uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności. Na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli następuje rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
5. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza w ciągu 2 tygodni od stwierdzenia faktu i uzyskaniu potwierdzenia zajmowania się interesami konkurencyjnymi podejmuje uchwałę o jego odwołaniu.

D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

§ 104

1. Podziału członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, biorąc za podstawę liczbę członków na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędą się Zebrania Grup Członkowskich.
2. Podziału członków na grupy członkowskie dokonuje się według następujących zasad:
 - a) grupa członkowska nie może liczyć mniej niż 300 członków,
 - b) grupę członkowską tworzą członkowie zamieszkali w budynku lub w grupie budynków położonych na terenie osiedla. W przypadku, gdy osiedle liczy mniej niż 300 członków, grupę członkowską tworzy się z członków zamieszkujących inne osiedla,
 - c) Członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu, nie zamieszkali w zasobach spółdzielczych, uczestniczą w zebraniu grupy członkowskiej działającej w najbliższym sąsiedztwie,
 - d) Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie:
 - prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego – podstawę zaliczenia do określonej grupy członkowskiej stanowi miejsce położenia lokalu mieszkalnego,
 - prawo do dwóch lub więcej lokali mieszkalnych lub użytkowych – podstawę zaliczenia do określonej grupy członkowskiej stanowi miejsce położenia lokalu, do którego prawo zostało nabyte wcześniej.
3. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku na miesiąc przed planowanym terminem Zebrania Przedstawicieli zawiadamiając:
 - a) członków oczekujących na mieszkania przez ogłoszenie w lokalnej prasie,
 - b) członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni przez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków zlokalizowanych na terenie działania grupy członkowskiej. Zawiadomienie powinno być dokonane przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania, z podaniem

terminu, miejsca i porządku obrad.

4. Zebranie Grupy Członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/5 składu grupy członkowskiej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu oraz porządku obrad zebrania. W takim przypadku Zebranie Grupy Członkowskiej należy zwołać w taki sposób aby mogło odbyć się najpóźniej w ciągu trzech tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. Każdy członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednym Zebraniu Grupy Członkowskiej i przysługuje mu tylko jeden głos.
6. Jeżeli Zarząd nie zwoła zebrania grup członkowskich w terminie określonym w pkt. 3 i 4 zebranie zwołuje Rada Nadzorcza.
7. W ciągu 7 dni od zwołania, każdy członek danej grupy jest upoważniony do zgłaszania Zarządowi wniosku o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek rozpatruje Zarząd. Zarząd jest obowiązany uwzględnić wniosek zgłoszony przez co najmniej 1/5 członków danej Grupy.
8. W Zebraniu Grupy Członkowskiej mają prawo brać udział z głosem decydującym członkowie Spółdzielni należący do danej grupy.
9. Członkowie posiadający pełną zdolność do czynności prawnych mogą brać udział w Zebraniu Grupy Członkowskiej tylko osobiście, natomiast mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności – poprzez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami biorą udział w Zebraniu Grupy Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika
10. W Zebraniu Grupy Członkowskiej mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni..

§ 105

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
 - a) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej,
 - b) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 - c) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu
 - d) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej,
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt. „d” obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie wykorzystania opinii lub załatwienia wniosku powiadomić najbliższe Zebranie Grupy Członkowskiej.
3. Uchwały Zebrania Grupy Członkowskiej dotyczące odwołania Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli przed upływem kadencji zapadają większością głosów.
4. Uchwały Zebrania Grupy Członkowskiej sprzeczne z prawem podlegają uchyleniu przez Radę Nadzorczą.

§ 106

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 107

Protokoły z Zebrań Grupy Członkowskiej przechowuje Zarząd przez 15 lat i każdy członek Spółdzielni ma prawo do ich wglądu.

ROZDZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 108

1. Spółdzielnia prowadzi działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi na zasadach systemu finansowego bez wynikowego określonego w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków.

§ 109

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
 - e) fundusz remontowy
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz inwestycyjny,
 - b) fundusz społeczno – kulturalny,
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. „c i d”, ust. 2 pkt. „a i b”, oraz ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

§ 110

W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej obowiązują w tym zakresie przepisy art. 67 oraz 75 – 77 ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 111

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego

§ 112.

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują zasady określone odrębnymi przepisami.

Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy i postanowień Statutu. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 113

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddawać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustracja może być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie zgłoszone przez Zebranie Przedstawicieli, Radę Nadzorczą, lub co najmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania lustracji regulują przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 114

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie – Prawo spółdzielcze oraz zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Zebranie Przedstawicieli określa cele na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Szczegółowy tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa – Prawo spółdzielcze.

§ 115

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 116

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz innych ustawach.

§ 117

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

SEKRETARZ
Zebrania Przedstawicieli

PRZEWODNICZĄCY
Zebrania Przedstawicieli

Maria Sipa

Jan Reiwer

SPIS TREŚCI

Rozdział I - Postanowienia ogólne	strona 1
Rozdział II - Członkowie.	strona 2
Rozdział III-Prawa i obowiązki członków	
1. Postanowienia ogólne	strona 3
2. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.	strona 4
3. Wpisowe, udziały i wkłady.	strona 5
A. Postanowienia ogólne.	strona 5
B. Zasady ustalania i wnoszenia wkładów na mieszkania, domy jednorodzinne, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych z nowych inwestycji,	strona 6
C. Wkłady na spółdzielcze lokatorskie prawo do używanego lokalu mieszkalnego.	strona 7
D. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	strona 7
E. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.	strona 8
F. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu w prawo odrębnej własności.	strona 8
G. Terminy rozliczania z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.	strona 9
4. Tytuły prawne do lokali.	
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.	strona 9
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	strona 10
C. Odrębna własność lokalu.	strona 11
5. Odbiór lokalu.	strona 12
6. Zamiana mieszkań	strona 12
7. Używanie lokali	strona 13
8. Opłaty za używanie lokali.	strona 13
9. Modernizacja i remonty budynków.	strona 15
10. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.	strona 15
11. Zakładanie dla własnościowych praw do lokalu ksiąg wieczystych, obciążenie własnościowych praw do lokalu hipoteką	strona 16
12. Prawo do domów jednorodzinnych.	strona 17
13. Najem lokali.	strona 17
Rozdział IV - Ustanie członkostwa.	strona 18
Rozdział V - Skutki ustania członkostwa.	strona 19
A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.	strona 19
B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.	strona 20
C. Rozliczanie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.	strona 21
Rozdział VI - Lokale użytkowe.	strona 22
Rozdział VII - Garaże.	strona 22
Rozdział VIII - Organy Spółdzielni.	strona 23
A. Zebranie Przedstawicieli.	strona 24.
B. Rada Nadzorcza.	strona 27

C. Zarząd.
D. Zebrania Grup Członkowskich.
Rozdział IX - Gospodarka Spółdzielni.
Rozdział X - Postanowienia końcowe

strona 29
strona 31
strona 33
strona 34