

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Szczytnie

I. Postanowienia ogólne Statutu oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odrodzenie” - zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczytno
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz;

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze,
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) innych ustaw.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 1. obsługa nieruchomości – na własny rachunek
 2. budownictwo
 3. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem
 4. pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane
 5. zagospodarowanie, kupno i sprzedaż na własny rachunek
 6. wynajem nieruchomości na własny rachunek
 7. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia może:
 1. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 2. budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 3. prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym lub powierzonym w zarząd,
 4. prowadzić działalność społeczno-wychowawczą, świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań itp. (na warunkach określonych w usm)
 5. organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewić kulturę współzycia.
6. Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe i być ich członkiem. W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje taką działalność zarówno w ramach osobowości prawnej Spółdzielni jak poza osobowością prawną Spółdzielni, Rada Nadzorcza określi wysokość kapitału lub maksymalną kwotę, którą Spółdzielnia może zainwestować w przedsiębiorstwie.
7. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia w części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 5

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Rada Nadzorcza.

II. Członkostwo

A. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki

§ 6

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy
 1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 2. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 usm tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
 3. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 2, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
 4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
 5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust 2 pkt 2, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 2. nabycia ekspektatywy własności,
 3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 7. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:
 1. na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
 2. na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków najemcy, o którym mowa w § 6 ust 2 pkt 2,
 3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu (4 miesiące) wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię inwestycji budowlanych zasiedlanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, sposób prowadzenia inwestycji, nabór

członków, sposób zawierania umów, i inne uwarunkowania określone będą stosownymi przepisami prawa oraz uchwalonym przez Radę Nadzorczą stosownym regulaminem.

§ 10

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Stwierdzenie powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
 2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
 3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni 09.09.2017 r.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy
 1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
 2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
 3. Deklaracja powinna zawierać:
 1. imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 2. PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 3. adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 4. miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 5. adres korespondencyjny,
 6. dane kontaktowe: nr telefonu, email,Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
 4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
 5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
 6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
 7. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
 8. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
 9. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
 10. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

B. Wpisowe, udziały

§ 11

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za roku, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust 9 usm przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

C. Prawa i obowiązki członków

§ 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 8. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 9. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 10. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 11. prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 12. prawo przeglądania rejestru członków,
 13. prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 14. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 15. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

16. prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 17. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 18. prawo żądania zawarcia umowy:
 1. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 2. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 3. przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 19. 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,
 20. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 21. korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt 2 ust. 10 i 13 ponosi członek o nie występujący. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt 2 ust. 10 i 13, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 13

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. - skreślony -
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
4. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. - skreślony -
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
7. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
8. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
9. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,

11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
13. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
15. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
16. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
17. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

D. Ustanie członkostwa

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni, właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego.
2. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
3. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
4. zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 15

Ustanie członkostwa w spółdzielni następuje z mocy prawa z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 16

Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:

1. właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
2. najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem

§ 17

Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 241 ust.1 i art. 26 usm:

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie

przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 18

1. Członek Spółdzielni będący założycielem, właścicielem lub najemcą lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 19

Skreślenie z rejestru członków:

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje

stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
5. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

III. System zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

§ 22

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego i użytkowego,
3. Wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.

10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 4. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 24. ust.1. pkt 1., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 26

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 24, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 24, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 24.

§ 27

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 28

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm

2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 29

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.
5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 usm.

§ 31

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm , 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 osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje

spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 34

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 35

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 5. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 6. zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 7. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

16

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 35 ust 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 35 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 35 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 38

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

§ 39

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 35, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 35, albo nabywcą ekspektatywy własności a spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w statucie.

§ 40

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

§ 41

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, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenie terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 42

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu.

§ 43

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

§ 44

Przepisy § 35 – 43 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 45

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 usm.
7. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5:
 1. ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 2. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
8. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne

Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:

1. zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 2. obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 46

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 47

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 48

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 49

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w statucie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 50

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

§ 51

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

§ 52

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

§ 53

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym że 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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 54

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym garażu, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. W sprawach nieuregulowanych w § 53 i 53 do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy § 46 - 52 statutu.

D. Zamiana mieszkań

§ 55

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Rozliczenia wkładów z tytułu dobrowolnej zamiany dokonują między sobą osoby dokonujące zamiany.

E. Najem lokalu

§ 56

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 58

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

§ 59

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługują z tego tytułu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i przydział lokalu na prawach spółdzielczych.

F. Używanie spółdzielczych lokali mieszkalnych

§ 60

1. Lokal może być używany wyłącznie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, obowiązana jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
4. Zasady używania lokalu w domach podległych przepisom usm oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

G. Opłaty za używanie lokali.

§ 61

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty te mogą być korygowane o udział w pożytkach z nieruchomości lub z działalności Spółdzielni o ile Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale nadwyżki bilansowej, przeznaczy nadwyżkę z pożytków na działalność eksploatacyjną.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być korygowana o kwoty, o których mowa w ust. 1.
4. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedli. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Zapisy ust. 1 w zakresie pożytków stosuje się odpowiednio.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów działalności, której lokale te służą.

§ 62

Opłaty o których mowa w § 61 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 63

1. Opłaty o których mowa w § 61 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 61 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 64

1. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększy odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy w indywidualnych lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
5. Rozliczenie o którym mowa w ust. 4 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 65

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali na zasadach zawartej z nimi umowy rozliczeniowej.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 66

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

1. określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, nieruchomość w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
2. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
3. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
4. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności, ze względu na zajmowanie lokalu mieszkalnego na określonej kondygnacji,
 1. punktu 4. nie stosuje się dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych począwszy z dniem podjęcia uchwały w życie
5. zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,

§ 67

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

1. budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
2. fizyczna jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
3. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
4. stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
5. stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
6. terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 68

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

1. naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 2. naprawy okien i drzwi,
 3. naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 4. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 5. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 6. malowanie wewnętrznych ścian loggi, drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
 3. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 69

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w § 68 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 70

1. Finansowanie remontów określone w § 69 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

§ 71

3. Za opłaty, o których mowa w paragrafach poprzednich, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Członek, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Dla celów windykacji należności Spółdzielnia może prowadzić rejestr dłużników.

H. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 72

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

I. Prawo do lokalu użytkowego.

§ 73

Do istniejącego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

J. Garaże

§ 75

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom i innym osobom:
 1. na zasadzie odrębnej własności prawa do garażu,
 2. na zasadzie najmu,
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład garażowy bądź kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 76

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności garażu po spełnieniu przez niego obowiązków wynikających z usm.

§ 77

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu i egzekucji niezależnie od charakteru prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego członkowi.
2. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

§ 78

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie zmian i przeróbek wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

Spółdzielnia może także wynajmować garaże. Zasady zawierania umów o najem określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Warunki korzystania z garażu, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w użytkowanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

IV. Organa Spółdzielni

1. Organami Spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie Członków
 2. Rada Nadzorcza,
 3. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieranych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w wyborach kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie Członków

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków jest podzielone na części gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.

4. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 84

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - 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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub innych organizacji oraz wystąpienia z nich oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku lub innych organizacji w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,

14. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
15. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
16. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
17. podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 85

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej,
 2. przynajmniej 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 6 w terminie do 15 dni przed terminem pierwszego posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwały zgłoszonej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§ 86

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się Krajową Radę Spółdzielczą, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz wszystkich członków Spółdzielni pisemnie.

§ 87

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, uprawnieni powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed pierwszym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w artykułach poprzedzających.
2. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Warunek o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie Członków jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania tych organów.
3. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą odpowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członów Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może skarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. Tryb i terminy odwołania reguluje ustawa.

§ 91

W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 92

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który jest jednocześnie Przewodniczącym danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia Członków powołuje Prezydium w skład, którego wchodzi Przewodniczący oraz wybrani, przez obecnych na zebraniu i uprawnionych do głosowania członków, Sekretarz i Asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 93

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Jeżeli na danej części Walnego Zgromadzenia była powołana komisja skrutacyjna sporządza ona również stosowny protokół. Protokoły przekazywane są Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni lub innemu upoważnionemu członkowi Rady Nadzorczej.
2. W trakcie głosowań na każdej części Walnego Zgromadzenia Prezydium podlicza najpierw głosy oddane na poprzednich częściach Walnego Zgromadzenia i podaje je do wiadomości obecnych członków.
3. Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia, po zakończeniu głosowań, Prezydium sumuje głosy oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i podaje do wiadomości obecnych członków łączne wyniki głosowań.
4. W protokole z ostatniej części Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte oraz nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów Spółdzielni wraz z wynikami poszczególnych głosowań. Protokół oraz uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podpisują Przewodniczący i Sekretarz tej części Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
7. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

B. Rada Nadzorcza

§ 94

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 95

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się z dniem zakończenia wyborczego Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.
4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach oraz konsekwencje nieobecności:
 1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 40% obowiązującego w danym miesiącu minimalnego wynagrodzenia.
 2. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział członka w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
 3. Za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej uważa się również udział w posiedzeniu prezydium lub w posiedzeniu komisji Rady Nadzorczej.
 4. Za każdą nieobecność w posiedzeniu Rady Nadzorczej, wynagrodzenie członka zostaje obniżone o 25%

- a) Jeżeli członek jest nieobecny na posiedzeniu Rady Nadzorczej, to obniżenie wynagrodzenia dotyczy posiedzenia Rady Nadzorczej.
 - b) Jeżeli członek jest członkiem prezydium Rady Nadzorczej i jest nieobecny na posiedzeniu prezydium, to obniżenie wynagrodzenia dotyczy posiedzenia prezydium.
 - c) Jeżeli członek jest członkiem komisji Rady Nadzorczej i jest nieobecny na posiedzeniu komisji, to obniżenie wynagrodzenia dotyczy posiedzenia komisji.
5. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej to wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 96

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała o wyborze takiej osoby jest nieważna.

§ 97

1. Prawo zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zgłoszenie powinno być w takim przypadku pisemnie poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Prawo zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje również Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
3. Zgłoszenie winno być wniesione w terminie do 15 dni przed datą pierwszej części wyborczego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków.
4. W terminie określonym w ust. 3 kandydat na członka Rady Nadzorczej winien złożyć w siedzibie Spółdzielni następujące dokumenty:
 1. zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej,
 2. oświadczenie, że jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie”
 3. oświadczenie, że nie był skazany za przestępstwo umyślne przeciw mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe,
 4. oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczy jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
 5. oświadczenie, że nie pozostaje z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub drugim stopniu linii bocznej,
 6. oświadczenie, że nie jest pracownikiem Spółdzielni ani pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni,
 7. oświadczenie, że nie jest zadłużony w stosunku do Spółdzielni.
5. W przypadku nie spełnienia powyższych warunków bądź złożenia dokumentów nie zgodnych z prawdą, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na liście wyborczej.
6. Zarząd sporządza alfabetyczną listę skutecznie zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych 7 kandydatów, którzy w wyniku głosowania dostali największą liczbę głosów. Jeżeli kilku kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowoduje przekroczenie 7 osobowego składu Rady Nadzorczej, Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia przeprowadzi losowanie spośród kandydatów, którzy otrzymali najmniejszą liczbę głosów powodującą przekroczenie limitu 7 osobowego składu Rady. W wyniku losowania dobiera się taką liczbę członków Rady aby jej skład wynosił 7 osób.

8. W miejsce członka Rady, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów, zgodnie z protokołem Komisji Skrutacyjnej. W przypadku gdy kolejno kandydaci mają równą liczbę głosów należy przeprowadzić losowanie.

§ 98

Między kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami Członków, odbytymi w trybie art. 8³ ust.2 usm. Rada Nadzorcza może pracować w zmniejszonym składzie z przyczyn określonych w § 99 i wówczas ocenę prawomocności obrad odnosi się do zmniejszonego składu osobowego Rady Nadzorczej. Należy jednak w trybie natychmiastowym uzupełnić skład Rady do liczby członków określonych w § 95 ust. 1 na podstawie procedury zawartej w § 97 ust 8.

§ 99

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z końcem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 1. nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w tej samej spółdzielni,
 2. odwołanie większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 4. zrzeczenia się mandatu,
 5. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 6. zaistnienia przypadku określonego w § 112 Statutu.

§ 100

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,
 2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 3. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 7. składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 9. uchwalanie regulaminu Zarządu oraz szczegółowych zasad podziału funduszu nagród,
 10. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,

11. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 12. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, a także sankcji za naruszanie tych regulaminów,
 13. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opiniowanie wysokości opłat za lokale,
 14. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 15. zasady zaliczania członków spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków,
 16. wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 17. zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w Statucie,
 18. - skreślony -
 19. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i zamiany mieszkań,
 20. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 21. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 22. uchwalanie regulaminu postępowania przetargowego przy zbyciu mieszkań przez Spółdzielnię,
 23. uchwalanie innych regulaminów, o których mowa w Statucie,
 24. wybór biegłego księgowego do weryfikowania sprawozdania finansowego,
 25. podejmowanie uchwały o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, na wniosek większości właścicieli.
 26. uchwalanie regulaminu trybu , zasad i kosztów otrzymywania przez członków dokumentów w których mowa w art. 8.1. usm.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 101

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po Walnym Zgromadzeniu Członków, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 102

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 103

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 104

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 105

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

C. Zarząd

§ 106

1. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób: Prezesa, Wiceprezesa ds. finansowych i Wiceprezesa ds. technicznych. Członkowie Zarządu są wybierani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Proces wyboru Kandydatów odbywa się poprzez konkurs lub powołanie w świetle wymogów Kodeksu Pracy. Organizacja i rozstrzygnięcie konkursu należy do Rady Nadzorczej.
2. Kandydat na członka Zarządu, który ma być zatrudniony na stanowisku Prezesa, Wiceprezesa ds. finansowych i Wiceprezesa ds. technicznych, powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych oraz 5 letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej lub staż działalności w organach samorządowych Spółdzielni Mieszkaniowej. Wymagane wykształcenie dla osoby pełniącej stanowisko członka Zarządu powinno być wyższe, preferowane o profilu technicznym, ekonomicznym, prawnym, administracyjnym lub z zakresu zarządzania.
3. Rada Nadzorcza może, także powołać na stanowisko:
 1. Wiceprezesa ds. finansowych, pracownika etatowego Spółdzielni Mieszkaniowej będącego na stanowisku księgowego
 2. Wiceprezesa ds. technicznych, pracownika etatowego Spółdzielni Mieszkaniowej będącego kierownikiem ds. technicznych.
 3. Obowiązek zasiadania w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej etatowemu pracownikowi Spółdzielni wpisuje się do zakresu obowiązków na danym stanowisku.
 4. Powołanie pracownika etatowego Spółdzielni mieszkaniowej może nastąpić jedynie wtedy jeżeli ta osoba nie została wcześniej odwołana z funkcji członka Zarządu bądź sama nie zrezygnowała z tej funkcji wcześniej.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Uchwała musi być podjęta większością 2/3 głosów.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członków Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 107

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali (najemców lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 ust 1 usm.), zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, zawieranie umów z użytkownikami lokali, zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych a także zawieranie umów o budowę lokali,
 2. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,
 3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynnościami organizacyjnych i finansowych,
 4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 8. udzielanie pełnomocnictw,
 9. współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 10. podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności na warunkach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
 11. podejmowanie decyzji o konieczności zmian wysokości opłat za zajmowane lokale,
 12. stwierdzanie utraty, ustania i powstania członkostwa.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 108

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 107 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 109

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

§ 110

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

§ 111

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa innej osobie nie będącej członkiem Zarządu do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 112

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i 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.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
6. Dopuszczalne jest uczestnictwo członków Rady Nadzorczej i Zarządu w posiedzeniach organów oraz podejmowanie przez nich prawomocnych uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telekonferencji).

V. Wkłady mieszkaniowe i budowlane**A. Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

§ 113

1. 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.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 3. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 1. wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 2. ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
 4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
 5. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
 6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 114

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 1. wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 2. ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty,

członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 115

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

B. Zwrot wkładu mieszkaniowego i budowlanego

§ 116

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia tego prawa w następstwie nie dokonania czynności o których mowa w art. 13 i 14 usm lub na podstawie art. 11 usm oraz wystąpienia z roszczeniem o przyjęcie do spółdzielni o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osób, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 usm Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy zwaloryzowany w/g. wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. Osoba bliska realizująca roszczenie obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa. Z wkładu potrąca się należności o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem kwoty umorzenia kredytu.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z ust. 1 i 2.
5. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem nominalnej kwoty umorzenia kredytu.

8. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

C. Dodatkowe postanowienia dotyczące wkładów

§ 117

Decyzje Zarządu w sprawie określania wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego i warunków spłaty części wkładu rozłożonego na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów określonych przez Radę Nadzorczą i doręczane członkom w formie umowy o budowę lokalu.

§ 118

1. Wartość prac członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowych lub budowlany.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

VI. Ustanie członkostwa i skutki ustania członkostwa

A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 119

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w usm.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wygaśnięciu prawa do lokalu po terminie ustalonym w ust. 2 opłaca do czasu opróżnienia lokalu opłatę eksploatacyjną wg stawek na 1 m² powierzchni użytkowej ustaloną na podstawie Uchwały Zarządu o opłatach eksploatacyjnych obejmujących odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.

§ 120

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed przydzieleniem lokalu małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka, którzy zamieszkiwali z nim razem przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.

B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 121

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o

własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 122

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni może złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 1 lub 2 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

C. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz wartości rynkowej prawa do lokalu

§ 123

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

1. w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej tego prawa.
2. w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego zwrot udziału i równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wartości rynkowej tego prawa.

§ 124

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

1. z tytułu wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej i udziałów - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
2. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu lub wartości rynkowej i udziału - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
3. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 125

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 1. z tytułu wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej i udziału - niezwłocznie po zawarciu umowy z nabywcą lokalu,
 2. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu lub wartości rynkowej i udziału - niezwłocznie po zawarciu umowy z nabywcą lokalu,
 3. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Roszczenie o wypłatę kwot, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

VII. Gospodarka Spółdzielni

§ 126

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Rokiem obrotowym w rozumieniu ustawy o rachunkowości jest rok kalendarzowy.

§ 127

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 1. fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 2. fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 4. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy także fundusz świadczeń socjalnych określony w odrębnych przepisach.
5. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 128

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 usm, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 129

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 1. zwiększenie przychodów z tytułu eksploatacji poszczególnych nieruchomości
 2. zwiększenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 3. działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 4. fundusz zasobowy w wysokości 20% corocznej nadwyżki bilansowej.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 130

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 131

1. Przez użyte w Statucie słowo „ustawa” - należy rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.nr 10 poz. 210 z 1983r. z późniejszymi zmianami), natomiast przez użyte słowo „usm” należy rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r. z późniejszymi zmianami).
2. Określenie „osoba bliska” oznacza: wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu
3. W sprawach nie uregulowanych Statutem obowiązują przepisy ustaw wymienionych w ust.1
4. Kadencja organów wybranych przed zmianą Statutu trwa aż do końca jej upływu w okresie trwania kadencji - obowiązują zasady dotychczasowe.
5. Do postanowień Statutu w zakresie najmu lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego ustawy o ochronie praw lokatorów o ile Statut nie stanowi inaczej.
6. Przydziały mieszkań dokonane przed 24.04.2001r. zachowują moc, jako swoisty rodzaj umów, o których mowa w usm.
7. Jeżeli usm lub Statut używa pojęcia „wartość rynkowa mieszkania”, należy rozumieć, że jest to wartość ustalona przez biegłego rzeczoznawcę zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
8. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Spis treści

I. Postanowienia ogólne Statutu.....	str. 1
II. Członkostwo.....	str. 2
A) Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki.....	str. 2
B) Wpisowe, udziały.....	str. 6
C) Prawa i obowiązki członków.....	str. 6
D) Ustanie członkostwa.....	str. 8
E) Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	str. 9
III. System zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.....	str. 10
A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 10
B) Prawo odrębnej własności lokalu.....	str. 15
C) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 18
D) Zamiana mieszkań.....	str. 20
E) Najem lokalu.....	str. 20
F) Używanie spółdzielczych lokali mieszkalnych.....	str. 21
G) Opłaty za używanie lokali.....	str. 21
H) Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	str. 24
I) Prawo do lokalu użytkowego.....	str. 25
J) Garaże.....	str. 25
IV. Organa Spółdzielni.....	str. 26
A) Walne Zgromadzenie Członków.....	str. 26
B) Rada Nadzorcza.....	str. 30
C) Zarząd.....	str. 34
D) Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	str. 36
V. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.....	str. 36
A) Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.....	str. 36
B) Zwrot wkładu mieszkaniowego i budowlanego.....	str. 38
C) Dodatkowe postanowienia dotyczące wkładów.....	str. 39
VI. Ustanie członkostwa i skutki ustania członkostwa.....	str. 39
A) Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	str. 39
B) Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	str. 39
C) Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	str. 40
VII. Gospodarka Spółdzielni.....	str. 41
VIII. Postanowienia końcowe.....	str. 42