

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ENERGETYK
ul. Sikorskiego 23/1, 22-400 Zamość
tel. 84 627 06 86, tel./fax: 84 627 06 85
NIP 922-00-09-350

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYK”
z siedzibą w Zamościu ul. Sikorskiego 23/1

Zamość, dnia 24 czerwca 2025 r.

SPIS TREŚCI

TYTUŁ	STRONA	§§
POSTANOWIENIA OGÓLNE	1	1 – 7
I. CZŁONKOWIE	3	8 – 11
A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5	12 – 13
B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	7	14
C. WKŁADY	8	15 – 21
D. USTANIE CZŁONKOWSTWA	10	22 – 29
II. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI, WYNAJMY, ZAMIANY	12	30 – 36
III. GARAŻE	15	37
IV. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	15	38 – 40
V. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	17	41 – 44
VI. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	18	45 – 48
VII. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	19	49 – 53
VIII. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	20	54 – 61
IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW	23	62 – 71
X. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI	25	72 – 84
A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	25	72 – 75
B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO W TYM GARAŻU, W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	27	76 – 80
C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU ZAJMOWANEGO PRZEZ NAJEMCĘ	28	81 – 84
XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	29	85 – 89
XII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓLDZIELNIĘ I CZŁONKÓW	32	90 - 91
XIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	33	92 - 93
XIV. ORGANY SPÓLDZIELNI	34	94 - 123
A. WALNE ZGROMADZENIE	34	95 – 104
B. RADA NADZORCZA	38	105 - 117
C. ZARZĄD	41	118 - 123
XV. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	43	124 - 129

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Zamościu

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Zamość. Spółdzielnia działa na terenie województwa lubelskiego.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu oraz ogólnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. Nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 27).
4. Użyte w Statucie określenia oznaczają:
 - „Prawo spółdzielcze” – ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.),
 - „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” –ustawę z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), zwanej w skrócie u.s.m.
 - „ustawa o ochronie lokatorów” –ustawę z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 8 września 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm),
 - „Kodeks cywilny” – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (tekst jednolity z dnia 9 lutego 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.),
 - „ustawa o gospodarce nieruchomościami” – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 14 grudnia 2017 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
 - „ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ...” - ustawa z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity z dnia 12 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1779 z późn. zm.).

§ 3.

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnych własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) zarządza majątkiem własnym w tym wydzierżawia i zbywa tereny przeznaczone pod działalność usługową zaspakajającą potrzeby członków,
 - 5) prowadzi działalność społeczno-wychowawczą, świetlicową, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań,
 - 6) prowadzi zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane, inne niezbędne z punktu widzenia interesu Spółdzielni oraz interesu członków,
 - 7) organizuje i prowadzi produkcję i dystrybucję energii cieplnej dla potrzeb własnych oraz dla innych odbiorców,
 - 8) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współzycia.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną, w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni,
3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
4. spółdzielnia może zakładać lub przystępować do istniejących Związków Rewizyjnych lub do innych związków spółdzielczych.

§ 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do organizacji gospodarczych, dla realizacji celów określonych w § 3.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7

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

I. CZŁONKOWIE

§ 8

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, zwanej dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

§ 9

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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., 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. Przepisy § 9 ust. 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 u.s.m, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.

3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m.. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. 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.

§10

1. Założyciele spółdzielni, którzy podpisali statut, stają się członkami spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania. Przystępujący do spółdzielni po jej zarejestrowaniu, stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia przez spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka osoby która nie nabyła członkostwa z mocy prawa jest złożenie wniosku. Wniosek powinien być złożony w formie pisemnej pod rygorem nieważności, podpisany przez przystępującego do spółdzielni i zawierać imię i nazwisko wnioskodawcy oraz miejsce zamieszkania, datę urodzenia, Pesel, NIP, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się wnioskodawca.
3. Organem spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków w przypadku

Zarządu wieloosobowego jest Zarząd spółdzielni. W przypadku gdy w spółdzielni jest Zarząd jednoosobowy w poczet członków przyjmuje Rada Nadzorcza.

4. Przyjęcie w poczet członków w przypadku Zarządu wieloosobowego stwierdza podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu. W przypadku Zarządu jednoosobowego informację o przyjęciu w poczet członków przez Radę Nadzorczą z podaniem daty uchwały podpisuje Prezes Zarządu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia wniosku. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W przypadku decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 11

1. Liczba osób przyjmowanych do spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność umieszczania członka spółdzielni na liście przydziału mieszkań z zastrzeżeniem ust.7, jest podstawowym kryterium zaspokajania potrzeb lokalowych członków spółdzielni na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
7. Do ustanawiania praw do lokali spółdzielnia może stosować komercyjne zasady zaspokajania potrzeb lokalowych.

A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,

- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
 - 3) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
 - 5) prawo zapoznania się z uchwałami i protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
 - 6) prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni,
 - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 9) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 10) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa,
 - 12) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 13) prawo do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni.
3. Członek jest obowiązany:
- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
 - 2) współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany – nie dotyczy ubiegających się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu i innych opłat ustalonych przez uprawniony organ,
 - 5) zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia członka,
 - 6) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
4. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 pkt. 5) nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub innych ustaw.
5. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 2 pkt. 5), zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
7. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 5), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 14

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia,
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczną. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć sprawę.
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia praw członków na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

C. WKŁADY

§ 15

1. Zwrot wpłat dokonanych na udziały nastąpi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek zgłosił żądanie zwrotu na udziały, chyba że udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni. Wypłata następuje w gotówce.
2. W przypadku śmierci członka udziały wypłaca się w trybie określonym w ust. 1 osobie wskazanej we wniosku lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni przez członka, chyba, że udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.

§ 16

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest

obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
5. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. 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.

§ 17

1. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i ratach płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość rat na wkład budowlany i warunki wnoszenia pozostałej kwoty wkładu budowlanego przy budowie lokali wyłącznie z własnych środków członków spółdzielni określa Zarząd spółdzielni w umowach z tymi członkami.

§ 18

1. Przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, członek obowiązany jest wnieść wkład budowlany według zasad określonych w §§ od 72-74 Statutu.
2. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zalicza się członkowi zwaloryzowany wkład mieszkaniowy.
3. W przypadku mieszkań lokatorskich obciążonych kredytem spłacanym przez członków w oparciu o ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych przekształcenie tego prawa następuje w oparciu o powyższą ustawę.

§ 19

Decyzja Zarządu w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty, powinna być podejmowana na podstawie obowiązujących w spółdzielni zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów i doręczona członkom w formie pisemnej.

§ 20

1. Szczegółowe zasady wnoszenia i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tym związanych, ustala Rada Nadzorcza stosując postanowienia Statutu z uwzględnieniem warunków na jakich spółdzielnia korzysta, względnie korzystała z pomocy funduszy państwowych i społecznych przy finansowaniu kosztów budowy mieszkań.

2. Zasady, o których mowa w ust.1 dla nowo rozpoczynanej inwestycji mieszkaniowej ustala się przed przystąpieniem do jej realizacji. Koszty budowy ustala się dwuetapowo :
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysowej,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

§ 21

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Nie można zaliczyć na wkład wydatków członka poniesionych na bardziej luksusowe lub dostosowane do gustów członka wyposażenie lokalu.
3. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

D. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 22

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m..
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m.. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na

ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

5. Członkostwo w spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 23

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

§ 24

Członek występujący ze spółdzielni w drugiej połowie roku obrotowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 25

(skreślony)

§ 26

1. Członek spółdzielni jest wykreślany z rejestru członków spółdzielni, w sytuacji gdy:
 - 1) zmarł, a osoba prawna ustała zgodnie z przepisami o jej likwidacji, upadłości,
 - 2) utracił wkład lub prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 3) zbył wkład lub prawo do lokalu w drodze darowizny, zapisu lub umowy,
 - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
 - 6) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 27

(skreślony)

§ 28

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, organizację społeczną oraz inną jednostkę organizacyjną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 29

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego lub garażu opróżnienie lokali następuje w trybie i na warunkach określonych w ust. 4.

II. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI, WYNAJMY, ZAMIANY

§ 30

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach własność (współwłasność) spółdzielni,
 - 4) dokonywać w miarę możliwości zamiany lokali.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania zajmowanych lokali przez członka i osoby związane z tym lokalem zgodnie ze Statutem i regulaminami wewnętrznymi spółdzielni, a w szczególności zgodnie z zasadami używania lokali w domach spółdzielni oraz zasadami porządku domowego i współżycia mieszkańców.

§ 31

1. Do ustanawiania prawa odrębnej własności i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych przepisów art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Do określenia udziału poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej przyjmuje się wielkości lokalu określone w przydziale lokalu lub umowie ustanowienia prawa do lokalu. W uzasadnionych przypadkach do określenia udziału przyjmuje się wielkości lokalu z obmiaru.

§ 32

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielni może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać lub wynająć. Tryb sprzedaży odzyskanego przez spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 33

1. Ustanowienie prawa, o którym mowa w § 32 ust.1 pkt. 1 następuje zgodnie z § 11 ust.2- 7 na podstawie list przydziału mieszkań:
 - a) podstawowej,
 - b) przyspieszeń,
 - c) zamian.
2. Listy, o których mowa w ust. 1 litera a) i b) ustala Zarząd na podstawie wniosków komisji mieszkaniowej utworzonej z członków Rady Nadzorczej i Zarządu mając na uwadze dotychczas zawarte umowy biorąc za podstawę datę zawarcia umowy, następnie kolejny numer umowy i datę uzyskania członkostwa spółdzielni. Komisję powołuje Rada Nadzorcza i powinna ona składać się z co najmniej 3 osób.
3. Listy przechowywane są w siedzibie Spółdzielni. Fakt utworzenia list Zarząd podaje do publicznej wiadomości z informacją o możliwości i terminach odwołania od decyzji Zarządu.
4. Lista przyspieszeń obejmuje członków, którzy nie mogą być ujęci na liście podstawowej, a których warunki mieszkaniowe, zdrowotne lub rodzinne wymagają przyspieszenia przydziału mieszkania.
5. Listę zamian, o której mowa w ust. 1 litera c) ustala Zarząd w oparciu o wnioski członków złożone do Spółdzielni o zamianę zajmowanego mieszkania w przypadku gdy członek ten nie posiada partnera do zamiany wzajemnej. Wnioski te powinny być co roku aktualizowane.
6. Członkowi, który nie został umieszczony na liście podstawowej lub przyspieszeń, albo został umieszczony na liście lecz nie zgadza się z treścią uchwały może w ciągu 30 dni od daty ogłoszenia wnieść odwołanie od decyzji Zarządu do Rady Nadzorczej, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu między innymi na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa może określać rodzaje i wysokość zabezpieczenia lokalu i jego wyposażenia.

§ 35

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. W przypadku braku popytu najemcę można wybrać bez przetargu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa może określać rodzaje i wysokość zabezpieczenia lokalu i wyposażenia.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 36

1. Członkowie spółdzielni mogą za zgodą Zarządu spółdzielni dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych, a także właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd spółdzielni lub zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkami spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału na rzecz dotychczasowego członka przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i spółdzielnię.
4. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkania składane przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej.
5. Zamiana mieszkania może również polegać na przydzieleniu przez spółdzielnię za jedno zwolnione mieszkanie dwóch mniejszych, których suma kategorii nie przekracza kategorii zwalnianego mieszkania.
6. W przypadku zamiany określonej w ust.5 przydział jednego z dwóch mieszkań zamiennych przydzielonych w tym trybie może być wydany na rzecz wskazanego przez członka i razem z nim zamieszkującego dziecka lub innej osoby bliskiej oraz byłego małżonka.
7. Przy rozliczeniach z członkami w związku ze zmianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosować należy odpowiednie postanowienia statutu i regulaminu.
8. Szczegółowy tryb zamiany mieszkań i rozliczeń finansowych określa regulamin, o którym mowa w ust. 7 uchwalany przez Radę Nadzorczą.

III. GARAŻE

§ 37

1. Spółdzielnia może budować garaże i dysponować nimi w sposób następujący:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do garażu,
 - 2) wynajmować garaże członkom Spółdzielni oraz innym osobom fizycznym lub prawnym w oparciu o zasady zawarte w regulaminie uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
2. Ustalenia najemców garaży następuje w drodze przetargowej w trybie określonym w regulaminie, o którym mowa w ust.1 pkt. 2.

IV. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 38

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 39

1. Umowa z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu

lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1- 3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 40

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

V. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 41

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 44, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicach ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 42

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 43

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

§ 44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 41 roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub niedokonania czynności, o których mowa w § 43, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich, albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

VI. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 45

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta.

§ 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 własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 47

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 48

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

VII. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa
2. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 2, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 66 ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 50

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia.

§ 51

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.
3. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 1 jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 85 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby

czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

5. Spadkobierca, któremu przypadnie lokal po byłym członku, pokrywa koszty utrzymania lokalu ponoszone przez spółdzielnię w okresie od śmierci członka do przejęcia lokalu na rzecz jego spadkobiercy.

§ 52

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

§ 53

Przepisy rozdziałów VI i VII niniejszego statutu stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych w tym garaży, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

VIII. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 54

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 członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, którzy zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 55

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 54 niniejszego statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 56

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 dotrzyma tych warunków umowy określonych w § 54, 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.

§ 57

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania

takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 58

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

§ 59

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z wyjątkiem, gdy nabywcą prawa odrębnej własności jest osoba prawna, a statut spółdzielni nie dopuszcza członkostwa osób prawnych.

§ 60

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności w trybie i na zasadach określonych w § 72-84 Statutu.
2. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia, o którym mowa w ust. 1 jeżeli z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte małżeńską własnością ustawową.
3. Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 61

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.

IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

§ 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 39 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 85 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Szczegółowe zasady wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 63

Rozliczenia z byłym członkiem lub spadkobiercą zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego powinno być dokonane na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu).

§ 64

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 65

1. Członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w trybie art. 15 u.s.m. wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości jaką spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić innym osobom dziedziczącym wkład mieszkaniowy, przypadający na dany lokal.
2. W przypadku wystąpienia kilku spadkobierców, jeżeli wszyscy spadkobiercy wkładu mieszkaniowego dokonają rozliczeń z tytułu wkładu poza spółdzielnią, spadkobierca któremu przypadło prawo do lokalu przedstawia spółdzielni rezygnację złożoną przez

pozostałych spadkobierców z przysługującej im części spadku (wkładu mieszkaniowego) na rzecz osoby uzyskującej prawo do lokalu.

§ 66

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 67

1. W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego członka z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego powinno być dokonane na dzień ustania członkostwa.

§ 68

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego 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 od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 69

1. Warunkiem wypłaty:

- 1) wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części oraz
- 2) wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

2. Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

roszczenia wzajemne spółdzielni wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni (np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, inne).

§ 70

W przypadku modernizacji budynku członek spółdzielni jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanej wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 71

Tryb rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

X. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

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

§ 72

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 39 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 85.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 73

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 72, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 74

1. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, których lokale obciążone są spłatą kredytu mieszkaniowego spłacanego zgodnie z ustawą „O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ...” (Dz. U. z 1996r. Nr 5, poz. 32 z późn. zmianami) mogą przekształcić prawo do lokalu w oparciu o powyższą ustawę.
2. W przypadku gdy wartość rynkową lokalu wycenia rzeczoznawca majątkowy, członek spółdzielni, na rzecz którego ustanawiana będzie odrębna własność lokalu, pokrywa koszty wyceny przez rzeczoznawcę.

§ 75

1. Lokale mieszkalne wybudowane z kredytów pochodzących ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wynajęte lub przydzielone na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego tylko osobom fizycznym, o których mowa w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.
2. Lokale mieszkalne wybudowane z kredytów pochodzących ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani przydzielane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 76

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i w ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 77

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 76 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 78

Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 76, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 79

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i w ust. 1¹ u.s.m..
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby

§ 80

1. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 77 lub § 79 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu.

C. Przeniesienie własności lokalu zajmowanego przez najemcę

§ 81

1. Na pisemne żądanie najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 82

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 83

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym i garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001 r., spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym

najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeśli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni.

Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz odsetkami.

§ 84

Spłaty wyliczone przez spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić do spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 85

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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 127.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w

określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 127.

6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z §125 ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomości, koszty dostawy energii cieplnej, koszty dostawy energii elektrycznej i gazu, dostawy wody i odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni, inne.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.
10. Członkowie spółdzielni zajmujący lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię na budowę ich lokali są obowiązani uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

§ 86

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 85, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym okresie w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalany przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolitej całości zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),

- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 85 ust. 1 – 3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 87

1. Opłaty, o których mowa w § 85 ust. 1 – 3 i 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Spłata kredytu, o którym mowa w § 85 ust. 10 - miesięcznie z góry do ostatniego dnia miesiąca, a w miesiącu kończącym kwartał do 25-go dnia danego miesiąca. Rada Nadzorcza może zmienić terminy wnoszenia opłat w przypadkach uzasadnionych przepisami praw i potrzebami spółdzielni. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w § 85, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 88

1. Obowiązek uiszczania opłat o których mowa w § 85 powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe. Gdy wykonanie remontu opróżnionego lokalu wykonuje Spółdzielnia - nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości aktualnie obowiązujących odsetek ustawowych za opóźnienie. Odsetki za opóźnienie oblicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności określonego w ust. 1. Datą zapłaty należności jest data wpływu środków na konto Spółdzielni. W tym samym trybie i wysokości nalicza się i pobiera odsetki za wkłady mieszkaniowe lub budowlane nie wpłacone w wyznaczonym terminie.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może rozpatrzyć wniosek członka o całkowite lub częściowe umorzenie odsetek, jeżeli członek na dzień rozpatrywania wniosku uregulował wszystkie należne opłaty.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 89

Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą opłaty za lokale w wysokości i terminach ustalonych przez Spółdzielnię.

XII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 90

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 91

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

- 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-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 zewnętrznych drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka spółdzielni.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 4. Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami i niniejszego statutu, uchwała Rada Nadzorcza.

1. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 92

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkania rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 93

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkania, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania dokonywane są za pośrednictwem spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tą samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

XIV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 94

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie ,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej 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 statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 95

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos,
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. 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.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 99 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 97

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i 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 oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalenia zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
14. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 98

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/5, nie mniej jednak niż 100 członków,

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie spółdzielni zgłaszane projekty uchwał na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 99

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1 i 2.
4. Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się o Walnym Zgromadzeniu pisemnie na 21 dni przed terminem zebrania.

§ 100

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej, połączenia spółdzielni
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów organów spółdzielni i odwołanie członków Rady, gdy Statut takie wybory przewiduje. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 101

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej :
 - przewodniczący,
 - sekretarz,
 - dwaj asesory.Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez to zebranie.

§ 102

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, o którym mowa w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni albo wszystkich jej organów.

§ 103

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

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

§ 104

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 105

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 106

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni, w której każde wyodrębnione osiedle: „Batalionów Chłopskich”, „Obrońców Pokoju”, „Wyszyńskiego” i „Polna w Hrubieszowie” ma po jednym członku, a osiedle „Sikorskiego” trzech członków.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. Członkostwo w Radzie Nadzorczej nie może trwać dłużej niż dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni.

§107

Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

§ 108

Kadencja Rady Nadzorczej upływa z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się po upływie trzeciego roku obrachunkowego od powołania członków Rady na daną kadencję.

§ 109

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata

mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większości 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 110

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 111

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badania okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ dokonanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowania 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 sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen bilansu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 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,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) zatwierdzanie należności spółdzielni jako należności nieściągalne,
 - 16) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 17) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 18) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
 - 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 21) uchwalenie regulaminu przydziału i zamiany mieszkań,
 - 22) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw, wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 112

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Z-ca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 113

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:

- Przewodniczący,
 - Zastępcę Przewodniczącego,
 - Sekretarz,
 - Przewodniczącą stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji.

§ 114

1. Rada Nadzorcza powołuje w miarę potrzeby ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego w Statucie spółdzielni.

§ 115

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

§ 116

Rada Nadzorcza może zawiesić członka Rady w pełnieniu czynności w przypadku naruszenia przez tego członka Rady zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 ust. 3 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 117

Na żądanie Rady Nadzorczej Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dla rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady jeżeli do terminu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia pozostaje więcej niż sześć miesięcy. W innych przypadkach sprawa powyższa jest rozpatrywana na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

C. ZARZĄD

§ 118

1. Zarząd składa się z 1 - 3 osób wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
2. Zarząd może być jednoosobowy. Członek Zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu.

3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy.
4. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

§ 119

1. Rada Nadzorcza w każdej chwili może odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 120

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielenia pełnomocnictw, współdziałania z terenowymi organami władzy administracji państwowej i organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 121

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

§ 122

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
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. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 123

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa o którym mowa w ust.1 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

XV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 124

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 125

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/fundusz udziałowy,
 - 2/fundusz zasobowy
 - 3/fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1/ fundusz remontowy,
 - 2/ fundusz społeczno-wychowawczy,
 - 3/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4/ fundusz nagród.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z uwzględnieniem art. 78 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania

funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo, tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór lub nadwyżkę przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni.
5. Nadwyżka określona w ust. 5 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów własnych.
6. Strata bilansowa może być pokryta z funduszy Spółdzielni wg następującej kolejności:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz remontowy,
 - c) fundusz udziałowy.
8. Zasady i sposób pokrycia straty bilansowej określa każdorazowo Walne Zgromadzenie.

§ 126

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowę o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 127

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

§ 128

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 129

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

§ 130

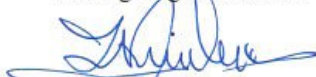
1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku niezgodności zapisów niniejszego Statutu z ustawami o których mowa w ust. 1, stosuje się zapisy tych ustaw.

§ 131

1. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.
2. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisów ustawy.

Zamość dnia 24 czerwca 2025 r.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Zbigniew Dzida

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Kazimierz Obuchowski