

**STATUT
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „WZU”
W GRUDZIĄDZU**

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „WZU”

w Grudziądzu

tekst jednolity uwzględniający zmiany z dnia 21 maja 2024 r.

Statut opracowany został w oparciu o przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. [Dz. U. nr 54, poz. 288 z 1998 r. – urzędowy tekst jednolity wraz z późniejszymi zmianami], ustawy w spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. [Dz. Ust. Nr 4, poz. 27, Dz. U. z 2013r. poz. 1222 oraz z 2015r. poz. 201, Dz. U. poz. 1560 z dn. 20.07.2017 r., 21.09.2023r.].

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	4
2. CZŁONKOWIE.....	5
2.1.Prawa i obowiązki członków.....	8
3. POSTĘPOWANIE WENWĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.....	13
4. PRAWA DO LOKALI.....	13
4.1.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	13
4.2.Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	19
4.3.Prawo odrębnej własności lokalu.....	22
4.4.Lokale użytkowe i garaże.....	24
4.5.Wynajmowanie lokali mieszkalnych.....	25
4.6.Zamiany mieszkań.....	26
5. WKŁADY.....	26
5.1.Postanowienia ogólne.....	26
5.2.Wkłady budowlane.....	29
6. OPŁATY ZA EKSPLOATACJĘ LOKALI.....	31
7. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	33
7.1. Walne Zgromadzenie.....	34
7.2.Rada Nadzorcza.....	42
7.3.Zarząd.....	48
7.4.Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	51
8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.....	52
9. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	53
10.INWESTYCJE MIESZKANIOWE.....	60
11.ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.....	60
12.PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	61

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „WZU”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

- 1) Siedzibą Spółdzielni jest miasto Grudziądz.
- 2) Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

- 1) Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1) Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,

- c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własnościowych praw do tych domów lub przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
- 2) Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem lub współwłaścicielami.

§ 6

- 1) Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - a) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - b) wynajmuje członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność
 - c) może zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych,
 - d) może prowadzić inną działalność gospodarczą w miarę potrzeb Spółdzielni.
- 2) Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

CZŁONKOWIE

§ 7

- 1) Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

- b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektywą własności”
- 2) Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu
- 3) Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 3.1) 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 spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
- 3.2) Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
- 1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2. nabycia ekspektywy 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, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób 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, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości

zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

3.3) Członkiem spółdzielni może być najemca (spadkobierca), o którym mowa w art. 48 ust. 1. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

Warunkiem przyjęcia na członka posiadacza odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 9

W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd na zasadach określonych w Statucie.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający dane zgodnie z przepisami ustawy prawo spółdzielcze, a ponadto stan zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu. Integralną część rejestru stanowią wydruki danych z systemów informatycznych finansowo – księgowych.

Prawa i obowiązki Członków

§ 10

1) Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile członek posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- b) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
- c) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- d) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
- e) prawo do nieodpłatnego otrzymania po jednym egzemplarzu odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
- f) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- g) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi i ich realizacją.
 - h) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - i) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - j) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało członkowi lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - k) prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową,
 - l) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - m) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - n) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatnej kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
 - o) uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt o) obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie Spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów,
 - p) koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1 pkt o) ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
2. Członek jest zobowiązany.
- a) przestrzegać postanowień Statutu,
 - b) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany wg zasad określonych w Statucie,
 - c) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
 - d) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,

- e) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania jej mienia i jego zabezpieczenie,
- f) pokryć koszty związane z oznaczeniem nieruchomości oraz koszty związane z wyodrębnieniem własności lokali, niezrefundowane przez Skarb Państwa,
- g) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni związanych z działalnością statutową z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych na danej nieruchomości, gdzie większość członków związanych z tą nieruchomością wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu na walnym zgromadzeniu członków,
- h) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu w celu przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania przeglądów,
- i) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym.

§ 11

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;
- 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;

- 8) 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;
- 9) 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.

§ 12

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

- przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- a) Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy po spłaceniu długu zgłosi roszczenie o ustanowienie ponownie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 13

- 1) Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie zatratwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
- 2) W razie odmownego zatratwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie: pouczyć członka o prawie wniesienia, odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
- 3) Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3-ich miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
- 4) Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do sądu.

PRAWA DO LOKALI

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 14

- 1) Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

- 2) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy.
- 3) Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - b) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
- 4) Osoba, o której mowa w ust. 2, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 2, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
- 5) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 6) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa 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 bądź jego części. Jeżeli wynajęcie

lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat w Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8) Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 15

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

a) spłaty wszelkich długów związanych z przedmiotowym lokalem,
b) spłaty przypadającej na ten lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

c) spłaty przypadającej na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,

2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty zaświadczenie o samodzielności lokalu, wypisu z księgi wieczystej gruntu, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.

3. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo rozszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub rozszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki

członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 16

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może być oddane w odrębną własność po spłaceniu zadłużenia kredytowego, odsetek oraz części umorzonego kredytu odprowadzonego do Funduszu Dopląt (Dz. U. Nr 230 z 2002r.).

§ 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. 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, staje się członkiem Spółdzielni z urzędu i powinien złożyć deklarację członkowską.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- a) Wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b) Opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu;
 - c) Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu;
 - d) Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 3, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
- § 18
1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc po uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 14 pkt 3.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1-3 Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowaną na zasadach określonych w Statucie.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni.
3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa własnościowego do lokalu. Członkostwo zostaje nadane z urzędu.

§ 21

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałymi współuprawnionymi 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.

§ 22

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonków lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, którzy nabyli wspólnie własnościowe prawo do lokalu.

§ 23

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i automatycznie staje się członkiem Spółdzielni.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni:

- a) w terminie 6 miesięcy od dnia 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.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni występuje do sądu.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 24

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
- a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz dostarczenie innych zaświadczeń do notariusza obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 25

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązania członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wnieście wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
 - c) określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa,
 - f) Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia,
 - g) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej oraz innych zaświadczeń,
 - h) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie

- kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. 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.
 4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
 6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem, aby złożył deklarację członkowską.

§ 26

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 25 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.
3. Umowa zbycia ekspektywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §25.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §25 ust. 1 lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymani tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

Lokale użytkowe i garaże

§ 27

Do istniejącego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.

§ 29

1. Spółdzielnia może budować lokale użytkowe w tym garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach w celu:
 - a) ustanowienia na nim członków własnościowych praw do lokali;
 - b) przeniesienia własności tych lokali na rzecz członków;
 - c) wynajmowania członkom i innym osobom.
2. Zasady finansowania określa Zarząd Spółdzielni.

§ 30

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe w tym garaże.
2. Warunki wynajmu tych lokali są określone w umowie zawieranej z najemcą.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych

§ 31

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu oraz przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Z dotychczasowymi użytkownikami mieszkań, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanych lokali, Spółdzielnia może zawrzeć najem na odrębnych warunkach określonych w umowie.
4. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i w umowie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

Zamiany mieszkań

§ 32

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości dokonuje zamian lokali mieszkalnych.
Zamiana lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - zamiana cywilna,
 - zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Spółdzielni i tego podmiotu.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów. W przypadku złożenia zgodnych oświadczeń woli stron, możliwe jest dokonanie zamiany lokali poprzez przeniesienie prawa do lokalu wraz z wkładem.

WKŁADY

Postanowienia ogólne

§ 33

1. Wkładem budowlanym jest kwota, jaką członek winien wnieść na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

Przez koszt budowy lokalu rozumie się koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal określone w umowie.

2. Wkładem mieszkaniowym (lokatorskim) jest kwota stanowiąca różnicę między kosztem budowy mieszkania, a kwotą uzyskanej pomocy ze środków publicznych lub z innych środków.

Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego posiada pełen wkład mieszkaniowy, gdy jego mieszkanie nie jest obciążone kredytem i odsetkami.

3. Podstawą dla ustalenia należnego członkowi wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest wartość rynkowa tego prawa ustalona przez rzeczoznawcę.

4. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność jest zobowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

6. Zasady wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określa umowa o budowę lokalu.

7. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- a) Określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia;
- b) Określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji;
- c) Określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane

- wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich);
- d) Określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
- e) Określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi);
- f) Dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
8. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
9. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego, w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.
10. Jeśli wskutek niewniesienia przez osobę w terminie wymaganych wpłat na wkład (Spółdzielnia zaciągnęła kredyt), osoba ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład.
11. Spółdzielni przysługuje prawo potrąceń z rozliczonego wkładu wszelkich należności przysługujących jej od członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.
12. Wypłata kwot należnych osobom, o których mowa w ust. 3 nastąpi niezwłocznie po dokonaniu rozliczenia.

§ 34

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na lokal a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

Wkłady budowlane

§ 35

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona przez rzeczoznawcę 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 nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, niespłacony kredyt wraz z odsetkami zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy oraz wszelkie inne zobowiązania członka wobec Spółdzielni.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu zdanego do Spółdzielni obciążają osobę zdającą. Członek obejmujący lokal zwolniony przez innego członka ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej wartości rynkowej tego lokalu.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą pełnego wkładu budowlanego, brakująca część wkładu wraz z kredytem i odsetkami staje się natychmiast wymagalna.
6. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba uprawniona wnosi wkład zwaloryzowany wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy.
7. Postanowienia zawarte w ust. 1 do 6 stosuje się odpowiednio do własnościowych spółdzielczych lokali użytkowych i garaży.
8. Szczegółowe zasady rozliczania wkładów budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
- a) W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio

art. 27, art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

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

10. Zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.

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

OPŁATY ZA EKSPLOATACJĘ LOKALI

§ 36

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc w wielostanowiskowych garażach, są zobowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:

- a) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- c) z działalnością społeczno-kulturalną, gdy takowa jest prowadzona przez Spółdzielnię,
- d) ze spłatą kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętymi przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal,
- e) ze spłatą kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na modernizację i remonty nieruchomości w części przypadającej na jego lokal.

5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - a) z utrzymaniem ich lokali,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.

§ 37

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 36 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

§ 38

1. Opłaty, o których mowa w § 36 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 40, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Na żądanie członka Spółdzielni zobowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat niezależnych od

- Spółdzielni, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni należy powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące przed ich wprowadzeniem.
 8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej.
- Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 39

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie członków
 - b) Rada Nadzorcza
 - c) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą ilość głosów.
3. 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.
4. Członek nieposiadający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. Szczegółowe zasady funkcjonowania organów określają regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

§ 40

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu członek może brać udział tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przez Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. 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 lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczanie 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. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
13. podejmowanie uchwał w sprawie świadczeń za udział w pracach organów statutowych Spółdzielni,
14. wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane w każdym czasie z ważnych powodów przez Zarząd.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 i 8, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
12. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
13. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
14. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 43

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.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie; z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni i odwołania jej członków.

§ 44

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków 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.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków 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 Członków.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 45

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdym Walnym Zgromadzeniu wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 46

1. Na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1.1 Komisja mandatowo – skrutacyjna, w składzie 2 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) Sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych;
- b) Sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych;
- c) Sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
- d) Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

1.2 Komisja wnioskowa w składzie 2 osób

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad.

1.3 Inne komisje w miarę potrzeby.

- 2 Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
- 3 Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
- 4 Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
- 5 Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 47

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut, jeżeli dotyczy jednego zagadnienia. Jeżeli głos dotyczy złożonych problemów to czas przedłuża się do 15 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezasosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 7.1 Sposobu głosowania;
 - 7.2 Głosowania bez dyskusji;
 - 7.3 Zakończenia dyskusji;
 - 7.4 Zamknięcia listy mówców;
 - 7.5 Zarządzenia przerwy.
- 7 W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
- 8 Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
- 9 Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 48

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu powinna mieć nadany nr kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Głosuje się tylko glosy „za” i „przeciw” uchwale.
5. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 49

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 50

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rada Nadzorcza

§ 51

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 52

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat w głosowaniu tajnym.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 53

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od wyborów.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca jego zamieszkania,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.

7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie.

§ 54

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

1. Odwołania większością 2/3/ głosów przez Walne Zgromadzenie, które dokonano wyboru,
2. Zrzeczenia się mandatu,
3. Ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 55

W miejscu członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej.

§ 56

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem zatwierdzenia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 10) uchwalanie regulaminu używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za lokale, a także zasad rozliczania kosztów w przypadku nabycia własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie opłat manipulacyjnych za czynności członkowsko – mieszkaniowe.

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 na Walnym Zgromadzeniu.

§ 57

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w ciągu 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 58

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego oraz zaproszeni goście.

§ 59

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
2. Zadaniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 60

1. Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe i czasowe.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 61

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

§ 62

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w danym miesiącu - łącznie dla wszystkich członków Rady Nadzorczej. W przypadku niepodzielności kwoty w równych częściach, nadwyżkę do pełnej kwoty otrzymuje sekretarz Rady Nadzorczej.

§ 63

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 40 pkt. 8 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 51 ust. 2 statutu.

7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a. Imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca jego zamieszkania;
 - b. Imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a. Zatrudnienia w Spółdzielni;
 - b. Prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
 - c. Pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
 - d. Zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych;
 - e. Liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informację, o których mowa w ust. 9.
11. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a. Zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd;
 - b. Karta wyborcza jest przekreślona;
 - c. Zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów pretendujących do ostatniego miejsca w Radzie równej liczby głosów, o wyborze decyduje dodatkowe głosowanie na tych dwóch kandydatów.

§ 64

Odwolanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 43 pkt.1, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 65

Postanowienia § 56 pkt 4 mają zastosowanie przy wyborach do organizacji społecznych i występowania z nich.

Zarząd

§ 66

1. Zarząd składa się z Prezesa Zarządu wybranego przez Radę Nadzorczą. Do reprezentowania Spółdzielni jest uprawniony Prezes Zarządu wraz z

- pełnomocnikiem wybranym przez Zarząd lub 2 pełnomocników wybranych przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
 3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzenie 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 ze swojej działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 11) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 12) współdziałanie z organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 68

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

§ 69

- a) Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają Prezes Zarządu wraz z pełnomocnikiem wybranym przez Zarząd lub 2 pełnomocników wybranych przez Zarząd.
- b) Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 70

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 dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 71

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu winni czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiadać za nie osobiscie.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej.
7. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają zastosowanie przepisy Prawa Spółdzielczego art. 58 o odpowiedzialności materialnej oraz Kodeks Pracy art. 119.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 72

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 21 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczoną przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 74

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) na remonty,

- b) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
- 3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałą Rady Nadzorczej.
- 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem ZFŚS.
- 5. Ewentualna nadwyżka bilansowa (po uwzględnieniu odliczeń ustawowych) zasila fundusze statutowe Spółdzielni. Podział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
- 6. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
 - a) Fundusz Zasobowy
 - b) Fundusz Udziałowy
 - c) Fundusz Remontowy Spółdzielni
- 7. Odzyskane kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na przychody operacyjne Spółdzielni.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 75

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem), a w szczególności:
 - a) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
 - b) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe), są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:

- a) członków Spółdzielni,
- b) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni

§ 77

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 76 pkt 4, jest ustalana na podstawie:

- a) planu kosztów zarządzania nieruchomością,
- b) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- c) regulaminu rozliczania gospodarki energii cieplnej,
- d) regulaminu rozliczania dostawy zimnej wody i ścieków.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomością oraz regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- c) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinien zawierać w szczególności:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów na
 - b) nieruchomość,
 - c) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - d) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),

- e) możliwość różnicowania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
4. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- a. jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - b. fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - c. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, miesiąc),
 - d. stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - e. terminy ostatecznego rozliczania z użytkowników mieszkaniem opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 78

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 76 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 77 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica między kosztami dostawy gazu a przychodami jest rozliczana z użytkownikami wg stanu osobowego na 31 grudnia każdego roku.
4. Różnice w odczytach z liczników indywidualnych i licznika głównego z.w. i ścieków, a przychodami jest rozliczana zgodnie z odczytami na dzień 30.06. i 31.12. każdego roku. Różnice wynikłe z odczytów są rozliczane na 1 m² powierzchni użytkowej w opłacie eksploatacyjnej.

§ 79

1. Oplaty, o których mowa w § 77 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 76 ust.1-6 statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat niezależnych od Spółdzielni, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni należy powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące przed ich wprowadzeniem.
4. 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 opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 80

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 powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej.
2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej wg wielkości

- udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na fundusz remontowy.
 5. Zasady ustalania udziału członków w przytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych przytków określa Rada Nadzorcza.

§ 81

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - a) Wodociągowej – do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - b) Kanalizacyjnej – piony,
 - c) Centralnego ogrzewania w całości,
 - d) Elektrycznej – do licznika.
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.
3. Naprawy i wymiany w lokalach wymienione w § 81 oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego.

§ 82

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, osoby niebędące członkami, właściciele mieszkań, najemców lokali spółdzielczych i obejmują:
 - a) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawę okien i drzwi,
 - c) naprawę urządzeń techniczno – sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń,

- d) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.
 - f) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża te osoby.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu wymienione w ust. 1 Spółdzielnia może wykonać tylko za odpłatnością zainteresowanych osób zamieszkujących dany lokal, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 83

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 84

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a. Krag osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji inwestycji,
 - b. Standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - c. Źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d. Organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 85

Łączenie, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni odbywa się w oparciu o przepisy art. 96-137, Prawa spółdzielczego oraz art. 16 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 86

Zmiany statutu Spółdzielni wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością głosów i wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 87

1. Utrata członkostwa w Spółdzielni:

1.1 Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 10 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo do odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają uprawnień członków Spółdzielni w stosunku do dotychczasowych lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 88

Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami obowiązującej od dnia 9.09.2017 r. nowelizacji z dnia 20.07.2017 r. (Dz.U. 2007, poz. 873) ustawy z 15 grudnia 2000 r., Dz. U. 2013 r. poz. 1222 o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.

Statut zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2024 dnia 21 maja 2024r.

Sholwe *brzezinska*
Agata Krasa

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
WZU

PEŁNOMOCNIK
w Grudziądzu

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej WZU
w Grudziądzu

Martyna Kujbalska-Laskowska
.....
Zarząd

mgr. Gabriel Wróbel
.....
Zarząd