

STATUT

**POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RENAWA”**

SPIS TREŚCI

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**
- III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**
- IV. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**
- V. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**
- VI. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI**
- VII. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY**
- VIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**
- IX. UŻYWANIE LOKALI**
- X. ORGANY SPÓŁDZIELNI**
- XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**
- XII. PRZEPISY KOŃCOWE**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa „Renawa”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi też działalność społeczną i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kwidzyn.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017.1560 t.j. z dnia 22.08.2017r) – dalej Pr.sp., ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 17.10.2013r) – dalej usm, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb swoich członków Spółdzielnia może:
 - a) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - c) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży,
 - e) budować garaże celem wynajmowania lub ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności,
 - f) budować lub nabywać budynki na warunkach komercyjnych w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- g) budować lokale mieszkalne finansowane w ramach programów rządowych.
 - h) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach określonych w statucie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie kierując się interesem członków w ramach tej działalności:
- a) nabywa potrzebne jej tereny (na własność, wieczyste użytkowanie),
 - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - c) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym, obiektami przejętymi w administrowanie oraz zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
 - d) prowadzi działalność społeczno-wychowawczą dla członków Spółdzielni i ich rodzin, na warunkach określonych w usm.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust 3.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
6. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.

II. Członkowie spółdzielni.

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Przepisy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 6

W zakresie ustalonym postanowieniami statutu, członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz jej usług.
2. Prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
 - c) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania takiego zebrania,
 - d) prawo do wglądu w protokoły posiedzeń i we wszystkie uchwały organów samorządowych Spółdzielni dotyczących członka osobiście,
 - e) prawo żądania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - f) koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w pkt e, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - g) prawo do przeglądania sprawozdań okresowych i rocznych oraz bilansów, protokołów lustracji oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - h) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem Spółdzielni,
 - i) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią,
 - j) prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu,

- k) prawo do uzyskania po pokryciu jego kosztów zaświadczenia o wysokości aktualnego wkładu mieszkaniowego w oparciu o wycenę rzeczoznawcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 7

1. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w § 6, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
2. 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.

§ 8

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię o ile ubiega się o przydział spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu jednorodzinnego.
2. Uiszczać terminowo opłaty, do 15-go każdego miesiąca z góry za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub terenu, a za opóźnienie płatności uiszczać odsetki ustawowe.
3. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
4. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o jej dobre imię oraz o poszanowanie mienia Spółdzielni.
5. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
6. Na żądanie Spółdzielni zezwolić na dostęp do lokalu ilekroć jest to konieczne w celu przeprowadzenia remontu, usunięcia awarii lub wykonania innych niezbędnych prac i czynności kontrolnych.

§ 9

1. Wnioski członków Spółdzielni bądź właścicieli lokali pozostających w administrowaniu spółdzielni w sprawach pomiędzy członkiem, właścicielem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygnięte w ciągu jednego miesiąca, jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia jej złożenia. O uchwale organu Spółdzielni członek, właściciel powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie odwołania się od uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.

2. Od uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.
Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale Rady Nadzorczej zawiadamia się w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać opis uchwały wraz z uzasadnieniem.
3. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzja zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym w ust.2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione, po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od jej doręczenia.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 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
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24.1 ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Pr. Sp. dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
 3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

Członka Spółdzielni, który zmarł, wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania.

§ 13

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej, i Walnego Zgromadzenia Członków, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez niego podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

IV. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 14

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

§ 15

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego.
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia raty,
 - e) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
 - f) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy i wskazanie terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. 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. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
7. Roszczenie przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 17

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty.

§ 18

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u. s. m. roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnio-

nych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o 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.

4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22 u. s. m.
5. 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 część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni w tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
6. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu

Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

7. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do lokalu, jest nieważna.

V. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (DOMU JEDNORODZINNEGO)

§ 19

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u. s. m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 20

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 21

1. 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.

§ 22

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty.

§ 23

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości. Z żądaniem tym występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 24

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały spółdzielni prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały spółdzielni na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób w ust.1 spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 25

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 26

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

§ 27

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych w tym garaży, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w zakresie w niej nieuregulowanym przepisy ustawy prawo spółdzielcze.
3. Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc prawną i zastępują obecne umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

VI. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

§ 28

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 29

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

§ 30

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków określonych w § 27, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

VII. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY.

§ 31

1. Osoby oczekujące na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu o którym mowa w ust.1, rozumie się część kosztów inwestycji rzeczywiście poniesionych i przypadających na każdy lokal.

§ 32

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, 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 zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 33

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 31 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie - przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 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 rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do 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 i łazienki, podłogi),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).

§ 34

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na jego poczet.

§ 35

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 36

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt, ale musi on zostać wpłacony przed zasiedleniem mieszkania.

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym nieniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż 3 miesiące od daty opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich Spółdzielnia zwraca osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z ust. 1 i 2.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nieniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
7. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
8. Rozliczeń dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 38

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji, jest skuteczne po opróżnieniu lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 3 miesięcy od dnia zajścia zdarzeń o których mowa w ust.1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia spółdzielni o nabyciu spadku.

§ 39

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionemu.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na podstawie wyceny rzeczoznawcy.

§ 40

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej po wycenie przez rzeczoznawcę lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie ustalonym i na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 41

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 40 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 42

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła o budowę tego lokalu stosownie.

§ 43

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 40 ust.1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 44

Zbycie przez członka spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

§ 45

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 46

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 47

1. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

§ 48

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

VIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 49

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przydzielonego przed dniem 24 kwietnia 2001r. spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem, a w szczególności:
 - spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat o których mowa w pkt 1 i 2.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.

§ 50

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

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

§ 51

Spłaty o których mowa w § 50 wyliczone przez spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 52

W związku z żądanym przez sąd zaświadczeniem o wysokości wkładu mieszkaniowego, koszty wyceny mieszkania przez rzeczoznawcę obciążają zainteresowanego członka.

§ 53

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może dokonać na wniosek członka zamiany lokali mieszkalnych w oparciu o wycenę rzeczoznawcy.
2. Zamiana o której mowa w ust.1 może dotyczyć lokali na których ustanowione jest spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Zarząd spółdzielni w ciągu 30 dni od wpłynięcia wniosku podejmuje decyzję co do zamiany lokali.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 54

1. Osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest obowiązana używać lokalu zgodnie z przeznaczeniem. W lokalu może wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. Na podjęcie takiej działalności (np. otwarcie biura rachunkowego, czy punktu usługowego) powinien uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni.
2. Wykorzystywanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości mieszkania.

§ 55

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga powiadomienia spółdzielni.

§ 56

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z in-

nych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej kulturalnej, prowadzonej przez spółdzielnię.

2. Członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych w tym garaży wnoszą opłaty o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących, odrębną (wydzieloną) nieruchomość w wielkości ułamkowej.
6. Koszty eksploatacji są pokrywane również przez pozostałe przychody finansowe i operacyjne.
7. Do zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
 - a) spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - b) koszty określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§ 57

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin powinien zawierać w szczególności:

- a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolice na całość zasobów,
- b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

- c) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki i zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - d) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu wykorzystania lokali(lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - e) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach opłat za używanie lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Ustalając wynik w danym roku należy uwzględnić operacyjną i finansową działalność spółdzielni.

§ 58

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. W przypadku nieterminowego uiszczania opłat członek ma obowiązek płacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. Uchwałę o zmianie wysokości opłat podejmuje Zarząd w oparciu o plan finansowy spółdzielni, informacje o podatku, poziomie inflacji w danym roku i opłat niezależnych od spółdzielni. Uchwała ta wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 59

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała rada nadzorcza.

§ 60

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określi wewnętrzny regulamin spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw wewnątrz lokali, poza zakres określony w regulaminie, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 61

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Rodzaj oraz zakres rzeczowy napraw w lokalu określa Regulamin Napraw Wnętrz i Rozliczeń Spółdzielni z Członkami Zwalniającymi Lokale.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy właściciela, członka lub osób z nimi zamieszkujących obciążają właściciela lub członka spółdzielni.

§ 62

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

§ 63

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

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 64

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie Członków,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych z członków Spółdzielni.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
5. 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.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 65

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć 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.
3. Członek, Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez swoich pełnomocników, opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
5. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie Członków jest podzielone na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków ustala Rada Nadzorcza.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni oraz jej działalności społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni. Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć oraz podejmowaniu działalności gospodarczej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią i podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
9. uchwalanie zmian statutu
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub innych organizacji oraz wystąpienia z nich oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
12. wybór delegatów na zjazd związku lub innych organizacji w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
14. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy spółdzielni, nie wymienionych w statucie oraz ustalanie wysokości funduszu nagród,
17. upoważnienie Rady Nadzorczej do przeprowadzenia wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego.
18. podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 68

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

§ 69

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, uprawnionych zawiadamia się na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia lub jego pierwszej części przez wywieszenie ogłoszeń w biurze zarządu i w domach Spółdzielni lub przez ogłoszenie w jednym z lokalnych pism codziennych. Ponadto zawiadamia się Związek Rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w artykułach poprzedzających.

6. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, odwołania członka Rady Nadzorczej i Członka Zarządu do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
9. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) $\frac{3}{4}$ - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni,
 - b) $\frac{3}{4}$ - dla podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni,
 - c) $\frac{3}{4}$ - dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu,
 - d) $\frac{2}{3}$ - dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
10. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
11. Członek Spółdzielni może skarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
12. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia Członków określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 70

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien zostać podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.
2. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Członków (nie później niż w ciągu 7 dni roboczych) przewodniczący lub sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia Członków, na wspólnym posiedzeniu sumują ilość głosów oddanych na poszczególne uchwały. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów, o których mowa w ust. 1. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują uczestniczący we wspólnym posiedzeniu przewodniczący i sekretarze części Walnego Zgromadzenia Członków. W razie równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do organów spółdzielni - wyбору dokonują przewodniczący i sekretarze w drodze losowania, tak by liczba kandydatów odpowiadała liczbie członków organów spółdzielni.
3. Protokoły i uchwały walnego zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
4. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

RADA NADZORCZA

§ 71

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 72

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków, wybieranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż 25 % minimalnego wynagrodzenia.
4. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków spośród członków spółdzielni. 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.
5. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje Zarządowi, Radzie Nadzorczej i grupie co najmniej 10 członków spółdzielni. Zgłoszenie winno być wniesione w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków. Do zgłoszenia należy załączyć pisemną zgodę kandydata oraz aktualne zaświadczenie o niekaralności, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu zgłaszania kandydatur. Członek kandydujący na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany z ważnych powodów przed upływem kadencji na Walnym Zgromadzeniu Członków.
7. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 73

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen po wykonaniu przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - f) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - g) wybór lub powoływanie lub odwoływanie Zarządu,
 - h) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz spółdzielczego,
 - i) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - j) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - k) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - l) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji,
 - m) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków,
 - n) uchwalanie regulaminu Zarządu, używania lokali, a także innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków,
 - o) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - p) w szczególnych przypadkach umarza odsetki za nieterminowe płatności czynszu,
 - r) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków wniesionych przez Zarząd,
3. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust 2 pkt o, r uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może żądać od zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
5. Rada Nadzorcza dokonuje podziału walnego zgromadzenia na części oraz ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.

§ 74

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza oraz powołuje w trybie jawnym komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona ustalając zakres działania tych komisji.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią prezydium, które organizuje pracę Rady.

§ 75

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym lub tajnym. Wybór i odwołanie Członków Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym.

§ 76

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał.

ZARZĄD

§ 77

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 78

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób: prezesa, zastępcy i członka zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
 - a) Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą wyłącznie z ważnych powodów a w szczególności :
 - a) złego stanu zdrowia uniemożliwiającego wykonywanie obowiązków wynikających z pełnionej funkcji,
 - b) działania na szkodę Spółdzielni,
3. Do odwołania Członka Zarządu wymagana jest kwalifikowana większość $\frac{3}{4}$ głosów, oraz pisemne uzasadnienie.
4. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 69 ust.5.
5. Nie udzielenie absolutorium o którym mowa w pkt 5 wymaga kwalifikowanej większości $\frac{3}{4}$ głosów.

§ 79

Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy.

§ 80

1. Decyzje Zarządu podejmowane są kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Decyzje te w szczególności mogą dotyczyć:
 - a) spraw członkowsko-mieszkaniowych,
 - b) spraw inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - d) projektów uchwał i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - e) zaciąganie kredytów i zobowiązań,
 - f) zwoływanie zebrań grup członkowskich i Walnego Zgromadzenia Członków,
 - g) udzielanie pełnomocnictw,
 - h) ustalania wynagrodzeń pracowników spółdzielni i wprowadzania regulaminu pracy,
3. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

§ 81

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Prokurent.
2. Oświadczenia skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu ze swoich członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 82

Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 83

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

§ 84

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków na którym maja być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i odpi-
sać.

§ 85

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 zasobów mieszkaniowych,
 - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 86

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

XII. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 87

1. Zmiana statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków podjętej większością 2/3 głosów obecnych na zebraniu.

Podpisy Przewodniczących odpowiednio dla części WZC:

Część I - *Adam Kosiński* Część V - *B. Kalinowski*

Część II - *Wojciech Kosiński* Część VI - *Leona Mielczarek*

Część III - *Miroslaw Brzoska* Część VII - *Kłopotowski Grzegorz*

Część IV - *Jan Chodkowski*