



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

STATUT

Tekst jednolity
uwzględniający zmiany wprowadzone
Uchwałą Walnego Zgromadzenia SBM „Ursynów”
nr 1/2019 z dnia 27 września 2019 roku

WARSZAWA, 2020 ROK

Marta Cuper
Marta Cuper
Adwokat

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
II.	CZŁONKOWIE	6
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	8
IV.	USTANIE CZŁONKOSTWA	11
V.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	13
	A. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.....	13
	B. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU USTANIA CZŁONKOSTWA JEDNEGO ZE WSPÓŁPRAWNIONYCH Z TYTUŁU WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU, ALBO OBOJGA MAŁŻONKÓW	15
	C. SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU Z MOCY PRAWA LUB UCHWAŁY SPÓŁDZIELNI	15
	D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	15
VI.	WKŁADY	17
VII.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU.....	19
	A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	20
	B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	21
	C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	22
VIII.	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	23
	A. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	23
	B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE CZŁONKOWI SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	23
	C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, SEGMENTU, DOMU JEDNORODZINNEGO, LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU.	24
	D. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO	24
IX.	UŻYWANIE LOKALI.....	25
X.	OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I INNE OPŁATY	25
XI.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	28
	A. WALNE ZGROMADZENIE	29
	B. RADA NADZORCZA	34
	C. ZARZĄD.....	37
	D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	39
XII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	40
XIII.	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	41

S T A T U T

Opracowany w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) oraz zmianami wynikającymi z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21.12.2005 r. (Dz. U. Nr 260, poz. 2184, sygn. akt SK 10/05), wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (sygn. akt P 16/08), wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07), o ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. z 2007 r., Nr 251, poz. 1885), o ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 13 lipca 2007r., nr 125, poz. 873), ustawę z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2009 r. Nr. 202 poz. 1550), ustawę z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr. 223 poz. 1779) oraz ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. Poz. 1596), ustawę z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Warszawa, 2020 rok



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem tej nazwy w brzmieniu – SBM „Ursynów”.
2. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” jest spółdzielnią lokatorsko-własnościową.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Ilekroć w statucie mowa jest o:

- 1) lokalu, rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, segmencie lub domu jednorodzinnym, a także lokal użytkowy, albo lokal o innym przeznaczeniu w tym również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 2) lokalu użytkowym albo lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się przez to każdy inny samodzielny lokal nie będący lokalem mieszkalnym, w tym także garaż,
- 3) garażu, rozumie się przez to garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych,
- 4) spółdzielczym prawie do lokalu, rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, (w tym garażu) oraz spółdzielcze prawo do domu lub segmentu mieszkalnego, chyba że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej,
- 5) wartości rynkowej lokalu, rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 6) segmencie, rozumie się przez to budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydzielone są nie więcej niż dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
- 7) osobie małoletniej, rozumie się przez to osobę, która nie ukończyła 18 roku życia,
- 8) osobie bliskiej rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów

jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz obsługa nieruchomości na zlecenie, w tym:

- 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (według PKD 70.11.Z),
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (według PKD 70.12.Z),
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek (według PKD 70.20.Z),
 - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (według PKD 70.32.A),
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi (według PKD 70.32.B)
2. Spółdzielnia realizuje swoje cele w szczególności przez:
- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych i segmentów w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) pełnienie funkcji inwestora zastępczego dla członków Spółdzielni,
 - 5) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków i właścicieli wyodrębnionej własności.
3. Potrzeby mieszkaniowe członków są zaspokajane w sposób i na zasadach określonych ustawami i postanowieniami niniejszego statutu.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność, zgodną z prawem i celem działania, w tym w szczególności:
- 1) działalność objętą zezwoleniami i koncesjami na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta zgodna jest z celami i sposobem ich realizacji określonymi w ust. 1 i 2,
 - 2) współdziałać, współtworzyć oraz przystępować do wszelkiego rodzaju organizacji krajowych i zagranicznych, których zadania związane są z działalnością Spółdzielni określoną w ust. 1 i 2,
 - 3) zbywać lokale nieobciążone pod względem prawnym na rzecz osób trzecich,
 - 4) prowadzić na podstawie zawartych umów zarządzanie nieruchomościami należącymi do osób trzecich, przeznaczając uzyskane przychody na cele statutowe.



5. Zgoda na prowadzenie działalności określonego rodzaju wymienionej w ust. 4 wymaga uchwały Rady Nadzorczej i powinna być poprzedzona analizą zasadności podjęcia tego przedsięwzięcia oraz jego skutków ekonomicznych dla Spółdzielni.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest 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 "ekspektatywą własności"
3. 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.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. 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.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni i nie jest zobowiązana do składania deklaracji, o której mowa w § 6 ust. 2.
6. 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.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego.

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f;
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 o spółdzielniach mieszkaniowych, a w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w § 5 ust. 4 jest złożenie deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres oraz PESEL a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, numer KRS oraz podpis.
3. Przyjęcia w poczet członków osoby o której mowa w ust. 2 dokonuje Zarząd podejmując uchwałę.
4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, o której mowa w § 5 ust. 4 jeżeli złoży deklarację o przyjęcie w poczet członków.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 7

1. Szczegółowe zasady zawierania umów o budowę lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu oraz prowadzenia rejestru tych umów, określa regulamin, o którym mowa w § 6 ust. 3.
2. Doboru najemców lokali lub garaży dokonuje Zarząd Spółdzielni według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą w Regulaminie wynajmu lokali lub garaży.
3. Najemcy lokali lub garaży nie nabywają roszczenia o przyjęcie ich w poczet członków Spółdzielni.



III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:

- 1) *(skreślony)*
- 2) prawo używania przydzielonego lub nabytego lokalu oraz prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz wszelkich świadczeń Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach samorządu, m.in. poprzez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze,
 - b) zgłaszanie wszelkich wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - c) uczestniczenie w pracach Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w charakterze obserwatora,
- 4) prawo otrzymania 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, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 5) członek ma prawo wglądu w siedzibie spółdzielni w dokumenty dotyczące nieruchomości, w której mieszka z wyłączeniem dokumentów, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy prawo spółdzielcze oraz dokumentów objętych ustawą o ochronie danych osobowych,
- 6) statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być niezwłocznie udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
- 7) 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 jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć do sądu rejestrowego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia odmowy, wniosek o zobowiązanie do udostępnienia tych umów.
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz rejestrów: umów i przydziałów,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem,
- 11) prawo do korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni.



- 12) prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
- 13) prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym, wartości księgowej, danych techniczno-użytkowych i eksploatacyjnych zajmowanego lokalu,
- 14) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na warunkach określonych Statutem,
- 15) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał - nie później niż 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszej części.

§ 9

Członek obowiązany jest:

- 1) *(skreślony)*;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu oraz inne opłaty przewidziane w statucie i regulaminach,
- 4) uiszczać terminowo raty kredytu inwestycyjnego w części obciążającej jego lokal oraz odsetki od tego kredytu,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego, a w szczególności utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 6) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 7) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze Spółdzielni, w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkających w lokalu,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 10

1. Za opłaty, o których mowa w § 9 pkt 3 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 10 ust.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 11

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do:

- 1) respektowania równych praw i obowiązków wszystkich członków Spółdzielni;

- 2) utrzymania nieruchomości w nie pogorszonym stanie technicznym i estetycznym – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 3) utrzymania nieruchomości w należytych stanie prawnym.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
- 1) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku,
 - 2) utrzymanie w należytych stanie, w porządku i w czystości pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń i otoczenia budynków służącego do wspólnego użytku mieszkańców,”
 - 3) dokonywanie napraw budynku wielorodzinnego, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika lokalu lub garażu obciąża obowiązek pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych z jego winy,
 - 4) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego będącego wyposażeniem standardowym w zakresie nie obciążającym użytkownika lokalu lub garażu, szczegółowo określonym w regulaminie użytkownika lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 5) ubezpieczenie budynków od ognia i innych żywiołów oraz zdarzeń losowych.

§ 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. W przypadku zabudowy dostępu do instalacji i elementów wyposażenia technicznego wszelkie związane z tym przeróbki obciążają użytkownika lokalu lub garażu. Użytkownik jest obowiązany również do pokrycia szkód wynikłych na skutek dokonania przeróbek niezgodnie z przepisami i normami budowlanymi.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jej przybycia; z czynności tych przedstawiciel Spółdzielni sporządza protokół podpisany przez uczestniczących w czynności.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.



5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 13

1. Wnioski w sprawach indywidualnych między członkiem, a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd bez zbędnej zwłoki, najdalej w ciągu 30 dni od ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W przypadku złożoności sprawy lub konieczności uzyskania dodatkowych wyjaśnień lub opinii termin ten może być przedłużony do 60 dni. O przedłużeniu terminu i przyczynach tego przedłużenia, członek powinien zostać powiadomiony pisemnie. Od decyzji Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia. O decyzji Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 60 dni od daty wniesienia odwołania. W razie odmownej decyzji należy w zawiadomieniu podać jej uzasadnienie. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Jeżeli decyzja Rady Nadzorczej w sprawie indywidualnej między członkiem, a Spółdzielnią, została podjęta w I instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje 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 spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali, o którym mowa w ust. 1 pkt f.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także gdy:
 - a) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
 - b) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
4. Do osób, które utraciły członkostwo w spółdzielni w sytuacjach, o których mowa w ust. 3, przepisy art. 108 b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 15

1. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

§ 16

(skreślony)

§ 17

(skreślony)

§ 18

(skreślony)

§ 19

(skreślony)

§ 20

(skreślony)

§ 21

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia utraty osobowości prawnej stwierdzonej prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu.

2. Członka spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, który złożył oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa skreśla się z rejestru członków z upływem okresu wypowiedzenia określonego w § 15 ust. 2 statutu.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd poprzez podjęcie uchwały.

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

A. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa lub w innych wypadkach wskazanych w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
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 ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 23

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 unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. *(skreślony)*
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi
4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



6. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, która zmarła w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

B. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU USTANIA CZŁONKOSTWA JEDNEGO ZE WSPÓŁUPRAWNIONYCH Z TYTUŁU WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU, ALBO OBOJGA MAŁŻONKÓW

§ 25

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 o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, jednak nie dłuższym niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa powyżej osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą 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.

§ 26

(skreślony)

C. SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 27

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób opisany w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 28

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

D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

2. 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 lokalu mieszkalnego w przypadku, kiedy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami oraz jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby;
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu;
3. 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 uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 43 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 63 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w niniejszym paragrafie jest opróżnienie lokalu.

§ 31

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

- 1) z tytułu udziałów – w terminie nie wcześniej niż 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, za rok w którym ustało członkostwo,

- 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu - na dzień zbycia lokalu – zgodnie z § 29 i 30 statutu.

§ 32

Wpłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów - nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu – w terminie 14 dni od dnia wpłaty na rachunek spółdzielni ceny lokalu przez jego nabywcę w wyniku przetargu.

§ 33

1. Za urządzenia i wyposażenie ponadstandardowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek lub najemca zwalniający lokal lub garaż otrzyma zwrot kwoty odpowiadającej ich aktualnej wartości po uwzględnieniu zużycia. Na wniosek zainteresowanych możliwe jest dokonanie rozliczeń z tytułu urządzeń i wyposażenia ponadstandardowego bezpośrednio między zwalnającym a obejmującym lokal lub garaż, bez udziału Spółdzielni.
2. Wyposażenie ponadstandardowe nie uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek lub najemca obowiązany jest zdemontować i zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
3. Dokonywana przez Spółdzielnię ocena przydatności wyposażenia ponadstandardowego jest uzależniona od możliwości znalezienia członka lub najemcy chcącego objąć lokal z tym wyposażeniem.
4. Wszelkie rozliczenia z tytułu ponadstandardowego wyposażenia lokali, do których spółdzielcze prawa lub prawa najmu są przenoszone w drodze czynności cywilnoprawnych, dokonywane są bezpośrednio pomiędzy stronami tych czynności.
5. Zasady dotyczące zwalniania lokali i ich odnawiania przez osoby zwalniające precyzuje regulamin użytkowania lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. WKŁADY

§ 34

Członek obowiązany jest wnieść jednorazową wpłatę na fundusz społeczno-wychowawczy jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 35

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu i umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie części kosztu budowy lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem



budowy, lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu). Wkład mieszkaniowy na lokal mieszkalny może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego lub zaliczek na te wkłady oraz terminy ich wnoszenia określa Zarząd Spółdzielni. Wysokość zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz ratalne spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu i odsetek od tego kredytu są określone na podstawie warunków uzyskania i spłaty kredytu dla inwestycji, w ramach której wybudowano lokal.
5. Przez kredyt inwestycyjny, o którym mowa w ust. 4, rozumie się różnicę pomiędzy pełnym członkowskim kosztem budowy lokalu powiększonym o skapitalizowane odsetki, a sumą wniesionych zaliczek na poczet wkładów: mieszkaniowego lub budowlanego powiększoną o spłacone raty, odsetki i ewentualne umorzenia części tego kredytu.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty i odsetki, o których mowa w ust. 3 i 5 obciążają nabywcę prawa.
7. W przypadkach budowy lokali lub garaży finansowanych w części lub w całości ze środków przyszłych użytkowników, do kosztu budowy lokalu lub garażu wlicza się odsetki ustawowe od środków zaangażowanych przez Spółdzielnię, o ile potrzeba ich zaangażowania wynika z opóźnień we wnoszeniu środków przez przyszłych użytkowników, rezygnacji lub innych ważnych przyczyn.

§ 36

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dla których mają być ustanowione lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeżeli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) 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,
 - 6) dopuszczalność zmiany cen poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali, zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 37

1. Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 38

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także



- ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 39

Mieszkania służbowe zajmowane przez gospodarzy budynków nie podlegają zbyciu przez Spółdzielnię.

§ 40

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania posiadanego lokalu przez członka i osoby objęte aktem o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie.
2. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, może posiadać:
 - 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego:
 - a) lokatorskie,
 - b) własnościowe,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego),
 - 3) spółdzielcze prawo do garażu,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 41

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 42

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

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

§ 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązywania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 35 ust. 2 statutu.

§ 44

(skreślony)

§ 45

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 46

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa



do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 47

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 48

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

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 49

W zakresie prawa odrębnej własności lokali bezpośrednio zastosowanie mają przepisy art. 18 i następujących ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 50

(skreślony)

§ 51

(skreślony)

§ 52

(skreślony)

§ 53

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

§ 54

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.



VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 55

(skreślony)

§ 56

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na odrębną własność, ani przekształceniu na podstawie § 55 statutu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE CZŁONKOWI SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 57

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 63 ust. 1 Statutu,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹ lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku



wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte wspólnością majątkową małżeńską.

C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, SEGMENTU, DOMU JEDNORODZINNEGO, LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU.

§ 58

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 63 ust.1 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności wykonanych przy zawieraniu umowy, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 59

1. Spółdzielnia przenosi na członków własność lokali, o których mowa w § 57 oraz 58 wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej.
2. Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z prawami do działek.
3. Na podstawie odrębnych umów z właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o których mowa w przepisach powyższych, Spółdzielnia może prowadzić zarząd i administrację tych budynków.

D. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 60

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia, po dokonaniu przez te osoby spłat, o których mowa w § 58 ust 1

Statutu, jest obowiązana przenieść na nie ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że:

- a) w nieruchomościach, w których powierzchnie w garażach wielostanowiskowych przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez osoby posiadające prawa do miejsc postojowych posiadają taką samą lub zbliżoną powierzchnię - udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,
 - b) w nieruchomościach, w których powierzchnie w garażach wielostanowiskowych przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez osoby posiadające prawa do miejsc postojowych nie spełniają warunku opisanego w pkt a) - udziały przypadające na każde miejsce postojowe wyliczane są w oparciu o powierzchnię wyrażoną w m² wyznaczonego miejsca i proporcji jego udziału w pozostałej powierzchni garażu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 58 ust. 2 statutu.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 61

1. Przysługujący członkowi lokal lub garaż może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 62

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I INNE OPŁATY

§ 63

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez



uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 91 ust. 4 i 6 statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 91 ust.4 i 6 statutu.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5 niniejszego paragrafu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 93 ust 2 pkt. 1 statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. 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.

10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 10 zdanie drugie stosuje się.
12. 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 w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 64

1. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań. Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego odnoszona jest na wkłady mieszkaniowe lub budowlane członków.
2. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie kalkulacji (planów) kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na dany rok. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Za używanie lokali na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią najemcy płacą Spółdzielni umówiony czynsz, podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz opłaty eksploatacyjne, na które mogą składać się m. in. opłaty za energię elektryczną, ochronę obiektu, ciepłą i zimną wodę, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 2 pkt. 7 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 63 ust 1-3 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami

Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

7. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, Spółdzielnia pobiera opłaty obejmujące:
 - 1) opłaty jakie osoba ta byłaby obowiązana wносить, gdyby nadal posiadała tytuł prawny do tego lokalu,
 - 2) odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości dodatkowych 100 % opłat, o których mowa w pkt 1, z wyłączeniem opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 3 i spłaty zadłużenia kredytowego Spółdzielni w części przypadającej na ten lokal.

§ 65

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie okresowych remontów i konserwacji zajmowanego przez siebie lokalu.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin użytkowania lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 66

1. Opłaty, o których mowa w § 63, jak również raty kredytu inwestycyjnego, o którym mowa w § 64 statutu wraz z należnymi odsetkami od tego kredytu powinny być uiszczane w okresach miesięcznych z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.
4. Wniesione opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych nieuregulowanych zobowiązań wobec Spółdzielni.

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 67

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie,
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd.
2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt. b i c odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących, w wypadku wyborów do Rady Nadzorczej, członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze ona udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

4. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają pisemne oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 78 ust. 4 statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 68

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział 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 ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu Spółdzielni, oraz inne zaproszone osoby w tym właściciele lokali w domach stanowiących własność Spółdzielni nie będący członkami.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym również przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednie przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze.

§ 69

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekracza 500.
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do podziału Walnego Zgromadzenia na części i ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Ustalenie dokonywane jest wg liczby członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego Walne Zgromadzenie, z zachowaniem proporcjonalnej liczby członków w poszczególnych jego częściach, według układu terytorialnego, z uwzględnieniem wspólnego interesu gospodarczego członków.

§ 70

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno -wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu stanowiących własność Spółdzielni,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) rozpatrywanie sprawozdań organów Spółdzielni z realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 71

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2, 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, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorcą.
 6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 7. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 8. Projekty uchwał powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 10. W terminie określonym w ust. 9 członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni wskazanych z imienia, nazwiska, miejsca zamieszkania i numeru w rejestrze członków Spółdzielni. Kandydat zobowiązany jest, przed upływem tego terminu, do złożenia w Spółdzielni pisemnej zgody na kandydowanie, oświadczenie o którym mowa w § 67 ust. 4 statutu oraz oświadczenia, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni. W przypadku nie spełnienia tych warunków zgłoszenie kandydata uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie umieszcza się na karcie wyborczej. Kandydaci mają obowiązek zaprezentowania się członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich jego częściach.
 11. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 72

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.
2. Dodatkowo zawiadomienia mogą być wywieszane w biurze i domach Spółdzielni.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 73

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przedstawiciel organu, który Walne Zgromadzenie zwołał.
2. Walne Zgromadzenie lub jego części spośród obecnych członków Spółdzielni wybierają Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor, które przejmują dalsze prowadzenie obrad. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie lub każda z jego części wybiera ponadto komisje:
 - 1) skrutacyjną – w składzie co najmniej 2 osób, do której zadań w szczególności należy:
 - ustalanie liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części na podstawie listy obecności członków,
 - obliczanie wyników głosowań i podawanie tych wyników do wiadomości Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i obecnych na nim członków Spółdzielni oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowań,
 - przedstawianie listy zgłoszonych i zakwalifikowanych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) uchwał i wniosków – w składzie co najmniej 2-ch osób, do której zadań szczególności należy:
 - przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał wraz z opinią dotyczącą zgłoszonych poprawek,
 - rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu wraz ze swoją opinią.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. W sprawach określonych w § 70 pkt. 6 i 10 wymagana jest obecność co najmniej 10 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania łącznie w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, zaś w sprawach określonych § 70 pkt. 8 oraz dotyczących przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni wymagana jest obecność co najmniej 30 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania łącznie w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w § 72 statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane większością oddanych głosów. W sprawach dotyczących: zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej lub odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium oraz połączenia Spółdzielni uchwały są podejmowane większością 2/3 głosów, zaś w sprawach dotyczących podziału lub likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji – większością 3/4 głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/3 liczby uprawnionych do głosowania obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyborów Prezydium i komisji Walnego Zgromadzenia oraz przyjęcia porządku obrad.
5. Gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po zakończeniu każdej z nich jego Prezydium przekazuje Przewodniczącemu Rady Nadzorczej wyniki głosowań z tej części Walnego Zgromadzenia wraz z protokołami komisji skrutacyjnej i komisji uchwał i wniosków.
6. Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący Rady Nadzorczej przekazuje Prezydium tej części wyniki głosowań wraz z protokołami, o których mowa w ust. 5. W trakcie głosowań nad poszczególnymi sprawami podlicza się najpierw głosy oddane na ostatniej części Walnego Zgromadzenia i podaje je do wiadomości obecnych członków. Następnie sumuje się głosy oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i podaje do wiadomości obecnych członków łączne wyniki głosowań.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
8. W protokole z ostatniej części Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte i w jakiej treści po uwzględnieniu przyjętych poprawek, a które nie. Ponadto podaje się nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów, wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Protokół oraz przyjęte uchwały podpisuje Przewodniczący i Sekretarz tej części Walnego Zgromadzenia. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie informacji na stronie internetowej i w siedzibie Spółdzielni.

§ 75

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.



§ 76

Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się protokół, w terminie 30 dni od zakończenia ostatniej jego części. Protokół podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub poszczególnych jego części.

B. RADA NADZORCZA

§ 77

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków.
2. Rada Nadzorcza nadzoruje i kontroluje działalność Zarządu Spółdzielni oraz czuwa nad właściwym wykonaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dorocznego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do zakończenia odbywającego się po 3 latach dorocznego Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3-letni przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne jej kadencje.
3. W skład Rady Nadzorczej 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 tej Spółdzielni.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty lub usługi.
5. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
6. W razie zrzeczenia się mandatu albo odwołania członka Rady Nadzorczej lub utraty przez niego mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który zostanie wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.



§ 79

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym 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 przedmiocie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od uchwał i postanowień Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 71 ust. 4 statutu,
 - 11) uchwalanie regulaminów:
 - Zarządu,
 - przyjmowania członków i zawierania umów (o budowę, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu),
 - użytkowania lokali oraz powierzchni wspólnego użytku,
 - porządku domowego,
 - Komitetu Domowego Mieszkańców oraz trybu wyboru jego członków,
 - innych nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,



- 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za używanie lokali i garaży,
 - 15) ustalanie wysokości opłat za wykonywanie przez Spółdzielnię na rzecz członków określonych czynności oraz na pokrycie bieżącej działalności Spółdzielni,
 - 16) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa -w przypadku Zarządu dwuosobowego oraz Prezesa, Wiceprezesa i Członka Zarządu - w przypadku Zarządu trzyosobowego,
 - 17) *(skreślony)*,
 - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek lub w kontroli przeprowadzanej przez inne uprawnione do tego jednostki oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych lub pokontrolnych,
 - 19) podejmowanie uchwał w zakresie tworzenia funduszy celowych,
 - 20) zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych wolnych pod względem prawnym, stanowiących własność Spółdzielni,
 - 21) powoływanie Komitetów Domowych Mieszkańców, które pełnią rolę doradczą-konsultacyjną, działając w imieniu i na rzecz mieszkańców budynków, które reprezentują. W budynkach liczących do 100 członków na wniosek 50% członków, w budynkach liczących powyżej 100 członków na wniosek 25% członków.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 80

1. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz ocena pracy Zarządu za okres sprawozdawczy.
2. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną, Eksploatacyjną i Windykacyjną, które mają charakter komisji stałych. Rada Nadzorcza może także powoływać komisje czasowe do opracowania okresowych zagadnień.

§ 81

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, 1 - 2 zastępców, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 82

1. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, zwołuje nie rzadziej niż raz na kwartał oraz prowadzi przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności - jego

zastępca. W razie nieobecności przewodniczącego i jego zastępców, posiedzenie plenarne prowadzi członek Rady Nadzorczej wybrany przez obecnych.

2. Pierwsze posiedzenie po wyborach całego składu Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym dokonano tego wyboru, a w przypadku jego nieobecności inny członek prezydium tego Zebrania.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego zastępca, jest obowiązany do zwołania posiedzenia Rady na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady, na wniosek Zarządu oraz na wniosek Prezydium Rady. W takim wypadku posiedzenie plenarne powinno się odbyć w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
4. Termin i porządek obrad ustala przewodniczący Rady Nadzorczej w porozumieniu z Zarządem i Prezydium Rady. Na wniosek Zarządu, Przewodniczącego Komisji oraz uprawnionych do żądania zwołania posiedzenia Rady, zgodnie z przepisem ust. 3, w porządku obrad najbliższego posiedzenia powinny być zamieszczone oznaczone przez nich sprawy.
5. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków. W sprawach wymienionych w § 79 ust. 1 pkt 3 i pkt 16 podejmowane są większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 2/3 statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, tryb jej obradowania oraz wewnętrzną strukturę określa regulamin Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 70 pkt 14.

§ 83

Z tytułu udziału w posiedzeniach, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości nie przekraczającej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę wypłacane według następujących zasad:

- a) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 100% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę,
- b) Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej - 85% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę,
- c) Pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 75% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę.

C. ZARZĄD

§ 84

1. Zarząd składa się z 2 - 3 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza wybiera Zarząd, w tym Prezesa i Wiceprezesa - w przypadku Zarządu dwuosobowego oraz Prezesa, Wiceprezesa i Członka Zarządu - w przypadku Zarządu trzyosobowego. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza kierując się aktualną sytuacją w Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności zarządzania jednostkami gospodarczymi oraz znajomość zasad funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 70 pkt 3). Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 85

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Prezes Zarządu dokonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w tych przypadkach, gdy Spółdzielnia jest pracodawcą.
3. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich oraz zawierania umów o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo do lokalu o innym przeznaczeniu, a w tym garażu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, a w szczególności realizacja obowiązków Spółdzielni, określonych w § 11,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej, samorządowej i samorządu terytorialnego oraz jednostkami gospodarki, instytucjami, organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
4. Do zakresu działania Zarządu należy ponadto podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.
5. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.



§ 86

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 87

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

§ 88

1. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu w miarę potrzeb wynikających z prawidłowego wykonywania obowiązków określonych w przepisach powyższych.
2. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów. Z posiedzenia Zarządu jest sporządzany protokół.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 89

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, bez nawiązywania ze Spółdzielnią stosunku pracy, pod rygorem ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Do organów Spółdzielni nie mogą kandydować osoby, które jako członkowie Zarządu nie otrzymały absolutorium i z tego powodu zastały odwołane z pełnionych funkcji.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy zostali odwołani z pełnionych funkcji, nie mogą kandydować do organów Spółdzielni do końca bieżącej i następnej pełnej kadencji.
5. 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 lub wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni.
6. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 5, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.



§ 90

Członek Rady Nadzorczej i członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 91

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o zasady gospodarki rynkowej w interesie i w celu uzyskania korzyści dla wszystkich swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, środków uzyskanych z prowadzonej działalności gospodarczej, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie opracowanych samodzielnie planów. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może tworzyć i likwidować w ramach Spółdzielni zakłady wydzielone.
4. Dochody z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zgodnie z planami gospodarczo-finansowymi. Wysokość tej kwoty nie może przekraczać różnicy pomiędzy wydatkami w tym zakresie, a należnymi z tego tytułu opłatami.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki mieszkaniowej.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej pomniejszone o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz o część wykorzystaną w sposób określony w ust. 4 stanowią nadwyżkę bilansową.
7. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z rezerwy na uregulowanie stanu prawnego gruntów, funduszu społeczno-wychowawczego i funduszu remontowego.
8. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.

§ 92

1. Spółdzielnia może budować lokale z przeznaczeniem na wynajem w oparciu o czynsz umowny.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym.
3. Przy wyborze najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu pierwszeństwo zawarcia umów najmu przysługuje członkom Spółdzielni i członkom ich rodzin.
4. Umowny czynsz najmu lokali i garaży określa Zarząd, w wyniku negocjacji przy zastosowaniu stawek rynkowych.



5. Umowa najmu nakłada na najemcę obowiązek wniesienia kaucji zabezpieczającej.
6. Szczegółowe zasady wyboru najemców oraz zasady najmu określa regulamin, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 93

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych wartości majątkowych określonych w ustawie,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz społeczno-wychowawczy,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4) inne fundusze celowe.
3. Spółdzielnia tworzy rezerwę na uregulowanie stanu prawnego gruntów. Rezerwa może być uruchomiona uchwałą Rady Nadzorczej, wyłącznie na pokrycie przyszłych zobowiązań z tytułu pierwszej opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów zajmowanych przez SBM „Ursynów”.

§ 94

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Bilans roczny Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów.
3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.

XIII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 95

Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
