

TEKST JEDNOLITY

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„METALOWIEC”

W BRODNICY

Rok 2023

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„METALOWIEC”

Spis treści

- I. Postanowienia ogólne.**
- II. Członkowie.**
- III. Prawa**
 - A. Postępowania ogólne.**
 - B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**
 - C. Wpisowe udziały i inne opłaty.**
- IV. Prawa do lokalu.**
 - A. Postanowienia ogólne.**
 - B. Prawo odrębnej własności.**
 - C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**
 - D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**
 - E. Najem lokali.**
 - F. Zamiana lokali.**
- V. Opłaty za używanie lokali.**
 - A. Rozliczenie z tytułów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz dodatkowego wyposażenia lokalu.**
- VI. Ustanie członkostwa.**
- VII. Organy spółdzielni.**
 - A. Walne Zgromadzenie**
 - B. Rada Nadzorcza.**
 - C. Zarząd Spółdzielni.**
 - D. Uchylono.**
 - E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**
- VIII. Gospodarka Spółdzielni.**
- IX. Przepisy końcowe.**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALOWIEC” w Brodnicy.

§ 2

Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Brodnica.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) uchylono
 - 3) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - 5) Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych
 - 6) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,

- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 10) budowa lokali mieszkalnych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 11) prowadzenie działalności społeczno – gospodarczej,
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie,
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
5. Aby realizować swe zadania określone w ust.1 Spółdzielnia w szczególności:
- 1) nabywa nieruchomości,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne i inne lokale użytkowe oraz garaże.
6. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560), z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
7. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 6, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
8. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 6 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. . Członkowie

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej
 - 5) „ekspektatywą własności”; lub
 - 6) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 44 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 44 ust 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 44 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 44 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 44 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. 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.

9. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 13.

10. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

11. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

12. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 6

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentacji przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole

Zarządu. Dokument przyjęcia do wiadomości powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

- 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 30 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
 - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 roku.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający:
- 1) imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,
 - 2) PESEL osoby fizycznej bądź NIP (KRS) osoby prawnej;
 - 3) rodzaj prawa do lokalu jakie posiada w Spółdzielni i jego adres,
 - 4) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w punkcie 1/,
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 6) imiona i nazwiska, daty urodzenia oraz stopień pokrewieństwa osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 3/,
 - 7) liczbę wniesionych udziałów,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 9) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 usm,
 - 10) zmiany danych zawartych w punktach 1/-9/,
 - 11) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
4. W § 8 Statutu pkt. 1 – uchylono.
5. W § 8 pkt. 8 – uchylono.

W rozdziale III po § 9 tytuł „C Wpisowe, udziały i inne opłaty” uchyla się.

III. Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne.

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
- 3) uchylono,
- 4) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem prawa przeniesienia własności lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 5) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 6) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7) prawo otrzymania kserokopii statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, z wnioskami polustracyjnymi oraz corocznymi informacjami o realizacji wniosków polustracyjnych, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem postanowień ustępu 14 niniejszego paragrafu,
- 8) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 9) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu grupy członkowskiej oraz prawo

- żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w jego porządku obrad oznaczonych spraw,
- 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka oraz prawo kwestionowania wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 13) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,
 - 14) prawo przeglądania i zapoznania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową lub przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową lub technologiczną Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskaną informację o celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć do Sądu rejonowego wniosek o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia umów. Wniosek musi być złożony w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Uchylono.

§ 8

Członek Spółdzielni jest zobowiązany.

1. uchylono
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,

3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidzianego w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości oraz pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności.
4. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
6. uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
7. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - 1\ z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów, a także termomodernizacji,
 - 2\ z tytułu poniesionych przez Spółdzielnię a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości jak również kosztów z tytułu oznaczania poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, których ustanowiono odrębną własność,
8. uchylono,
9. zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej pod rygorem nieważności o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią,

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 9

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczyna się na wniosek członka Spółdzielni i dotyczy ono spraw wynikających ze stosunku członkostwa. Wnioski członków skierowane do *Zarządu* winny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku *Zarząd* obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu - jeżeli we wskazanym, terminie członek nie wniesie odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne i członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zaskarżenia decyzji organów spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej.

C. Uchylono

§ 10

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

IV. Prawa do lokalu.

A. Postanowienia ogólne.

§ 11

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

1. ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
2. ustanowić lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ,
3. uchylono,
4. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe

§ 12

Zasady używania lokalu w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Prawo odrębnej własności

§ 13

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego

przynależnych;

- 5) termin przekazania lokalu,
 - 6) określenie warunków i terminu wypowiedzenia umowy przez strony,
 - 7) określenie zasad zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności,
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 14

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 13 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem kolejnego nabywcy w poczet członków zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 15

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 13 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 13 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 13 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 16

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 13 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 13 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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.

4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.

§ 17

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowlanych przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i termin dokonywania wpłat określa *Zarząd*.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. Uchylono.

§ 18

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 13 ust. 1 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 19

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych wg. zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczenia równowartości prawa odrębnej własności lokalu - nie mniejszy od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 20

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do użytkowania lokalu oraz do dysponowania lokalem, a w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki -przypadają właścicielom lokalu proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 21

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 22

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 13 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan

realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 13 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji właściciela uiszcza on opłaty stosowanie do § 49 Statutu.

§ 23

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 24

Uchylono.

§ 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis z tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

4. Uchylono

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

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

§ 26

Uchylono.

§ 27

Uchylono.

§ 28

Uchylono.

§ 29

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

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego wygasa na zasadach jak dla właściwego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 31

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela.

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

§ 32

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust.1, 9 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 33

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 uzyskała 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 wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 34

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 33 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 35

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

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających 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 § 49 ust.1 i 9 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieregulowany 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 37

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne. Nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz

spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 38

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 zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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) wielkość lokalu i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - 5) termin przekazania lokalu,
 - 6) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającej na jej

lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 39

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym, mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 44 i § 45 a ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu dokonuje się na następujących zasadach:

1/ Spółdzielnia przeprowadza przetarg pisemny nieograniczony.

2/ Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym w swojej siedzibie oraz za pośrednictwem prasy codziennej o zasięgu odpowiadającym działalności Spółdzielni.

3/ Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
- 3) termin postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji,
- 4) cenę wywoławczą wkładu budowlanego i konto spółdzielni,
- 5) informacje o warunkach jakie muszą spełnić stawiający do przetargu,
- 6) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,

4/ Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia prasowego.

1) oferty powinny być składane w zamkniętych kopertach bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni w ostatecznym terminie na dzień przed przeprowadzeniem przetargu.

2) Sekretariat odnotowuje datę wpływu i kolejność wpływu ofert.

3) Oferta powinna zawierać :

- imię, nazwisko i adres oferenta lub jego nazwę oraz siedzibę jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- datę sporządzenia oferty,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z informacjami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- oferowaną cenę – przy czym zapłata następuje przelewem.

Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.

5/ Osoby stawiające się do przetargu obowiązane są wnieść wadium na konto spółdzielni na dzień przed dniem przeprowadzenia przetargu. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd

Spółdzielni powinna odpowiadać 5 – 10% wartości ceny wywoławczej wkładu budowlanego.

6/ Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje 2 - 3 osobową komisję, której zakres działania obejmuje:

- 1) odczytanie warunków przetargu,
- 2) sporządzenie imiennej listy osób, które złożyły ofertę,
- 3) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
- 4) złożenie jednej oferty wystarcza do przeprowadzenia przetargu. Przewodniczący komisji odczytuje treść wszystkich złożonych ofert.
- 5) wybranie najkorzystniejszej oferty,
- 6) sporządzenie protokołu przetargowego. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu w terminie do 5 dni.
- 7) nabywca jest zobowiązany zapłacić cenę nabycia w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu. W przypadku ubiegania się o kredyt na zakup w/w mieszkania nabywca zobowiązany jest w terminie 30 dni przedstawić promesę lub umowę z bankiem, iż otrzyma kredyt. W takim przypadku termin zapłaty nie może być dłuższy niż 60 dni od daty wygrania przetargu. Wydanie mieszkania nastąpi niezwłocznie po zapłaceniu całości wkładu budowlanego.
- 8) Opłaty eksploatacyjne (czynsz) kupujący ponosi od pierwszego dnia następnego miesiąca po wygraniu przetargu.
- 9) Nabywca, który w terminie określonym w pkt. 7 nie uiszczy ceny nabycia traci złożone wadium.
- 10) Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności nastąpi w terminie 1 miesiąca w formie aktu notarialnego po uzgodnieniu terminu zawarcia aktu.
- 11) Wadium złożone przez nabywcę ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia.
- 12) Wadium złożone przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi w terminie 5 dni od dnia przetargu.
- 13) Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu w drodze przetargu za cenę wskazaną w ogłoszeniu, to wysokość ceny wywoławczej w następnym przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni (cena wywoławcza II i następnym przetargów może być obniżona najwyżej o 10% ceny I przetargu, lecz nie może niższa niż cena wynikająca z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego).

- 14) Spółdzielnia może unieważnić przetarg lub odstąpić od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której wygasło, zgłosi roszczenie o ponownie ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 45 a,
 - 2) Osoba, o której mowa w § 44 ust. 1 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 7. 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.
 8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 1, 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 § 49, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 9. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu.
 11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego o którym, mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy za dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 38 ust. 2 Statutu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym, mowa w ust. 13 pkt. 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 49,a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 40

Uchylono.

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 38 ust.1 pkt.1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 42

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 § 49 Statutu.

§ 43

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

§ 44

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 39 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 na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 38 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 38 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawiona 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 § 49 ust. 1.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 38 Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawionych osób, o których mowa w ust. 3 spółdzielnia wypłaca osobie uprawionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 39 ust. 7 i 8 Statutu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 45

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa

przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

3. Uchylono.

§ 45a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

E. Najem lokali.

§ 46

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów najmu, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 47

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najkorzystniejsze warunki.
3. Członek powinien używać wynajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem.

F. Zamiana lokali.

§ 48

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1\ zamiana cywilna,
 - 2\ zamiana spółdzielcza,
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. W przypadku wzajemnej dla lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu wymagana jest zgoda zarządu.

5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz z osobami zajmującymi lokal, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
8. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego

V. Opłaty za używanie lokali

§ 49

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, 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 oraz związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnie – przez uiszczanie opłat obejmujących w szczególności :
 - 1) opłatę na pokrycie kosztów administracji i zarządzania nieruchomościami,
 - 2) opłatę na pokrycie kosztów usług porządkowych, usług materialnych i niematerialnych (między innymi usług kominiarskich, przeglądów instalacji gazowych, akcji „ zima ”, deratyzacji – dezynfekcji – dezyntsekcji), kosztów ubezpieczeń majątkowych,
 - 3) opłatę na pokrycie kosztów konserwacji bieżącej (między innymi instalacji wod.-kan., c.o., c. w. gazowej, elektrycznej, domofonowej, odgromowej, obsługi pogotowia technicznego, utrzymania terenów zielonych, utrzymania placów zabaw, boisk i urządzeń sportowych),

- 4) podatek od nieruchomości,
 - 5) opłatę za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 6) opłata na fundusz remontowy
 - 7) uchylono,
 - 8) opłaty na pokrycie kosztów dostaw energii cieplnej (c.o. i c.w.) zimnej wody i nieczystości, wywozu nieczystości, energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych w budynku i ciągów komunikacyjnych oraz numeru administracyjnego, opłatę za utrzymanie i konserwację techniczną, legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych,
 - 9) opłatę na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ,
 - 10) opłatę na realizację programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia spółdzielni,
 - 11) opłatę za czynności przygotowawcze i dostarczanie korespondencji na adres tzw. korespondencyjny, a nie na adres lokalu w zasobach spółdzielni oraz opłatę dotyczącą upomnień,
 - 12) opłatę za wodę i ścieki w wysokości różnicy między odczytem z licznika głównego a odczytami z liczników indywidualnych – zgodnie z art.26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz wysokość opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
3. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu lub własnościowe prawo do lokalu przy długoterminowej spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę ich mieszkań zobowiązani są do regularnej spłaty rat kredytu wraz z odsetkami.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalona na podstawie :
- 1) rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów za poprzedni okres obrachunkowy
 - 2) przewidywanych kosztów eksploatacji i utrzymania oraz kosztów dostawy mediów.
- Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania są między innymi: 1m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, wskazania urządzeń pomiarowych wskazania podzielników kosztów, ilość osób zamieszkałych, w zależności od

rodzajów kosztów. Decyzje o jednostce rozliczeniowej poszczególnych kosztów podejmuje Rada Nadzorcza. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się z uwzględnieniem wskazań pomiarowych. Częstotliwość i szczegółowe zasady rozliczeń ustala Zarząd spółdzielni. Dla poszczególnych nieruchomości przygotowywane są plany gospodarcze, które uchwała Rada Nadzorcza.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą mediów (zimna woda i kanalizacja, energia cieplna), jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Ponadto, zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu konserwacji nieruchomości, gdyż różnice z tego tytułu są rozliczane z użytkownikami lokali na poziomie nieruchomościami.
6. Zasady gromadzenia i wykorzystywania środków finansowych z opłat na :
 - 1) uchylono,
 - 2) realizację programu poprawy bezpieczeństwa w spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie. Rozliczenia tego funduszu odbywają się na poziomie nieruchomości. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.
7. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust.1. Postanowienia zawarte ust.2 i 4 stosuje się odpowiednio.
8. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni a także związanych z działalnością społeczną, oświatową i

kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię przez uiszczanie opłat w wymienionych w ust.1.

9. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe praw 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Osoby te mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

10. Właściciele lokali, którzy nie są członkami są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, na takich zasadach jak członkowie z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Właściciele lokali mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

11. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa ust. 1,8,9,10 statutu
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Obowiązek wnoszenia opłat na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz niebędących członkami Spółdzielni, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i najemców.

12. Wysokość opłat za eksploatację wynajmowanych lokali użytkowych stanowiących mienie spółdzielni może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
13. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają stosowne opłaty określone w ust. 1 albo 8.
14. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. O zmianie wysokości Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić te osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
15. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na spółdzielni.
16. Opłaty o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie.
17. Uchylono.

§ 50

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może *przeznaczyć* w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 51

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi do dyspozycji, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu i protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni przed oddaniem go następnemu użytkownikowi, jednak nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałej.
3. W przypadku przekazania mieszkania do 15 dnia miesiąca członek jest zobowiązany uiścić opłatę za 1/2 miesiąca zaś w przypadku przekazania mieszkania po dniu 15 danego miesiąca za cały miesiąc.

§ 52

Od niewpłaconych w terminie należności z wszelkich tytułów Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

§ 53

Decyzje o zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 54

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 49 obejmują w szczególności:
 - koszty administrowania nieruchomością
 - koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby co i podgrzania wody
 - dostawy wody i oprowadzenia ścieków

- wywozu nieczystości
 - odpisy na fundusz remontowy i inne opłaty.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.
 3. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku wg. zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 4. Do zobowiązań i długów spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności.
 - spłaty odsetek i kredytów gwarancji i poręczeń,
 - koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych,
 - odsetki ustawowe i umowne i od należności publiczno prawnych ,
 - nie wniesione wpłaty na fundusze na remonty budynków.

§ 55

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania dalej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 49 ust.1, 2, 4 i 7 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowych 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.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz

dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczania spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 56

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej

osoby, z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1/ dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania ,
 - 2/ zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Uchylono.
6. 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.
7. 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.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

A. Rozliczenie z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 57

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu po potrąceniu należności przypadających spółdzielni:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach przewidzianych w § 39 ust. 7 i 8 statutu.
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu – zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach przewidzianych w § 33 ust. 1 i 2.
2. Uchylono.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część.
4. Uchylono.
5. Uchylono.
6. Uchylono.
7. Uchylono.
8. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami powinno być dokonane :
 - 1) uchylono,
 - 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu – na dzień ustania członkostwa lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na

dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

9. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi – spadkobiercom lub prawnym następcom członka powinna być dokonana :
- 1) uchylono.
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego dla lokalu wybudowanego przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesiące od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie praw do spadku nie później niż 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu, jednak nie wcześniej niż zostanie rozstrzygnięty przetarg na nabycie prawa do tego lokalu.
 - 3) z tytułu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa jednak nie wcześniej niż zostanie rozstrzygnięty przetarg na nabycie prawa do tego lokalu.
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w wartościach nominalnych w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

VI. Ustanie członkostwa

§ 58

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka będącego założycielem Spółdzielni, właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni.
2. Śmierci członka. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
3. Ustania osoby prawnej. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
4. Utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach spółdzielni.
5. Zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach spółdzielni.
6. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie

prawomocnego orzeczenia sądu.

7. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 59

Uchylono

§ 60

Uchylono

§ 61

Uchylono

§ 62

Uchylono

§ 63

Uchylono

§ 64

Uchylono

§ 65

Uchylono

§ 66

Uchylono

§ 67

Uchylono

VII. Organy spółdzielni.

§ 68

1. Organami spółdzielni są:

1\ Walne Zgromadzenie

2\ Rada Nadzorcza

3\ Zarząd.

Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

3. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 69

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 70

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinna być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zebrania. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
3. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów stosownie do postanowień kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 71

Uchylono.

§ 72

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu z ich działalności,
3. Zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych przedkładanych przez Zarząd oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do związku rewizyjnego, innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
8. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. Uchylono
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. Uchwalenie zmian statutu ,
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14. Uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 73

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) 1/10 członków

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania :
 - członkowie spółdzielni
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - Krajowa Rada Spółdzielcza

9. 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.

- 9a. Zawiadomienie przekazuje się listami zwykłymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni do skrzynek listowych

10. Uchylono
11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt zgłaszany przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
15. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom spółdzielni
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na ilość obecnych członków. Głosowanie jest jawne z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej.

3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na ilość uczestniczących uprawnionych osób do głosowania
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje : przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawiciel Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje się przez okres 10 lat.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
7. O treści uchwał zarząd powinien poinformować członków przez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni w terminie 30 dni od Walnego Zgromadzenia przez okres 14 dni.
8. Członek Spółdzielni oraz Zarząd może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, statutu lub dobrymi obyczajami, a także godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
8. Uchylono zdanie drugie.
9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zawiadomienia w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd Spółdzielni dokonuje zawiadomienia o podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwale w terminie 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza ją członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zwrot nieodebranego zawiadomienia na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub awizo przez Poczta – ma moc prawną doręczania. Termin

sześciotygodniowy do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia biegnie od dnia zawiadomienia członka w sposób wskazany powyżej.

11. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
12. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 75

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 76

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna to do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa przed upływem kadencji:
 - a) wskutek odwołania przez Walne Zgromadzenie

- b) w razie złożenia pisemnej rezygnacji
 - c) w razie śmierci lub utraty pełnej zdolności do czynności prawnych
5. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi Kandydat, który uzyskał największą ilość głosów w wyborach, na których był wybrany członek, który utracił mandat.
 6. Uchwały Rady Nadzorczej są prawomocne, jeżeli w posiedzeniu uczestniczy, co najmniej 3 członków Rady. Uchwały Rady Nadzorczej przyjmowane są zwykłą większością głosów.
 7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
 8. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
 9. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
 10. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
 11. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji i zawieszenia go przez Radę w pełnieniu czynności, na wniosek Rady Nadzorczej w terminie 3 m-cy od dnia zawieszenia zwołuje się Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady.
 12. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach bez względu na ilość posiedzeń otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału i wynosi ono :
 - 1) Dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę stosownie do przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 2) Dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej – 10 % minimalnego wynagrodzenia za

pracę stosownie do przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 77

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a

członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Rady Nadzorczej wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

10. Uchwalenie regulaminu grup członkowskich
11. Uchwalenie regulaminu działalności Zarządu
12. Uchwalenie innych regulaminów niezastrzeżonych do decyzji Walnego Zgromadzenia
13. Podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.
14. Uchwalanie regulaminu porządku domowego.
15. Uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali.
16. Uchwalanie regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni.
17. Uchwalenie regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale S.M.
18. Uchwalenie regulaminu rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych.
19. Uchwalenie regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.
20. Uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.

21. Uchwalenie regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji, ustalenia członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu.
22. Uchylono,
23. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
24. Uchwalanie regulaminu przetargu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

C. Zarząd Spółdzielni

§ 78

1. *Zarząd* kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie należy do Zarządu.
3. Zarząd składa się z 2 członków.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera Rada Nadzorcza, przy czym dla wyboru nie jest konieczne posiadanie członkostwa w Spółdzielni. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa *Zarządu* w drodze konkursu. Prezes *Zarządu* powinien posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z przepisem art. 184 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz posiadać minimum 5 letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu oraz tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

7. Uchylony
7. Z członkami *Zarządu* zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
8. Odwołanie członka *Zarządu* nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
9. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie *Zarządu* lub jeden członek *Zarządu* i pełnomocnik, jeżeli taki jest ustanowiony.
10. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 9 składa się w ten sposób, że pod pieczętą z nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
11. Oświadczenie woli pisemne skierowane do Spółdzielni lub złożone w jej lokalu jednemu z członków *Zarządu* lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
12. *Zarząd* może udzielić jednemu z członków *Zarządu* lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
13. Członek *Zarządu* odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

§ 79

1. Do kompetencji *Zarządu* należy podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności
 - 1) Podejmowanie decyzji w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni oraz wydawanie przydziałów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) Sporządzanie projektów planów gospodarczych programów innych działalności.

- 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie z tym związanych czynności organizacyjnych finansowych.
- 4) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
- 5) Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych /bilansów/ oraz przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.
- 6) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
- 7) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
- 8) Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.
- 9) Zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze, lokatorskie, własnościowe prawo do lokalu i innych umów najmu.

D. Uchylono

§ 80

Uchylono

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 81

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego /lub kilku/ ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust. 3 Rada Nadzorcza ma prawo zawiesić swojego członka w pełnieniu czynności i wystąpić do *Zarządu o zwołanie Zebrania Przedstawicieli*, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia, bądź odwoła zawieszony członka.
5. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

VIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 82

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo finansowych, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.
2. Źródłami finansowania gospodarki spółdzielni są środki pochodzące od członków spółdzielni i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a także osób nie posiadających tytułu, środki uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności, a niebędących członkami spółdzielni, najemców lokali i dzierżawców oraz pochodzące z kredytów bankowych lub dotacji, jak również pozostałe przychody operacyjne i finansowe.
3. Spółdzielnia rozlicza :
 - 1) działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bez wynikowo przenosząc różnicę między kosztami a przychodami operacyjnymi z tej gospodarki stanowią niedobór lub nadwyżkę rozliczania na rok następny. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest sumą różnic na gospodarce poszczególnych nieruchomości. Różnice te zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

- 2) pozostałą działalność wynikową z uwzględnieniem podatku dochodowego i innych obowiązkowych obciążeń wynikających z przepisów ustawowych.

4. Wynik, o którym mowa w ust.3 pkt. 2 podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie:

- 1) nadwyżka z działalności wynikowej może być przeznaczona na:
 - a) uzupełnienie finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków spółdzielni,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego z możliwością różnicowania wysokości przypadającej na poszczególne nieruchomości lub na finansowanie działań technicznych, którymi objęte jest mienie spółdzielni,
 - c) uzupełnienie finansowania działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej,
 - d) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - e) inne cele związane z działalnością prowadzoną przez Spółdzielnię
- 2) stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, w dalszej kolejności z funduszu remontowego.

5. Spółdzielnia tworzy fundusze :

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) uchyla się,
- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 5) uchyla się,
- 6) fundusz wkładów budowlanych.

Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe :

- 1) z odpisów obciążających koszty działalności:
 - a) fundusz remontowy,
 - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 2) uchyla się.

6. Finansowanie remontów jest realizowane w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki

środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego. Dla każdej z nieruchomości sporządza się plan robót remontowych na dany rok, z uwzględnieniem wpływów na cele remontowe z tej nieruchomości (bieżących oraz z salda na początek danego roku) z jednoczesnym zastrzeżeniem finansowania remontu w określonym czasie w ramach zbiorczego funduszu remontowego zasobów w spółdzielni bądź środkami z kredytu zaciągniętego na potrzeby danej nieruchomości. Plany zatwierdza Rada Nadzorcza.

Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty.

6¹. Spółdzielnia wyłącznie w przypadkach:

1/ podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy o własności lokali, oraz

2/ wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01.01.2007 r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6². W przypadku stwierdzenia – w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6¹ wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości nadwyżki, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu właścicielom lokali w danej nieruchomości tej nadwyżki, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

6³. W przypadku stwierdzenia – w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6¹ – wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości niedoboru, Spółdzielnia uprawniona jest do żądania od właścicieli lokali w danej nieruchomości zwrotu tego niedoboru, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

7. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami :

- 1) udziałowym, zasobowym, funduszami wkładów, remontowym, termorenowacyjnym określają regulaminy zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej,
- 2) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin zatwierdzony uchwałą Zarządu spółdzielni.

8. W przypadku działań technicznych polegających na rozbudowie, przebudowie budynku, budowie nowych instalacji i innych działań, które stanowią trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, członkowie spółdzielni posiadający prawa do lokali obowiązani są wnieść indywidualne dopłaty, jeżeli przewiduje to sposób finansowania tych działań. Obowiązek ten dotyczy także osób niebędących członkami spółdzielni, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W kosztach działań technicznych uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.

9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

10. Wartość środków trwałych finansowych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

11. 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, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 82a

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady (polityka) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.

§ 82b

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 82c

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie ich członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokalu w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
5. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 4 określone są przez Radę Nadzorczą.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
7. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
8. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 7, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

9. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
10. Rozliczenie o którym mowa w ust.9, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.
11. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności :
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, wskazania podzielników kosztów, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
12. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

13. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie :
- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
14. Naprawy i wymiany określone w ust. 13 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
15. Naprawy wszystkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych czy właściciela, obciążają wszystkie te osoby.
16. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w ust.13, 14, 15, finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
17. Finansowanie remontów określonych w ust.16 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
18. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
19. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 83

1. W przypadku postanowienia Spółdzielni w stan likwidacji ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele na jakie przeznaczone zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu Członków na Walne Zgromadzenie, Walne Zgromadzenie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 - 1) majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które znalazły nabywców, przeznacza się na cele :
 - a) spółdzielcze
 - b) społeczne
 - 2) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni.
4. Udział członków w podziale majątku jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego do dyspozycji spółdzielni.
5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt.2 dokonuje się po potrąceniu zaległości wobec Spółdzielni.

IX. Przepisy końcowe

§ 84

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 85

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje skutki prawne od dnia wpisania do Rejestru Sądowego. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2023 r.

§ 86

Z datą zarejestrowania w Sądzie nowego Statutu traci moc Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.11.2018 r.