



STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej MILENIUM

w Gliwicach

Tekst jednolity Statutu sporządzony na dzień 26 czerwca 2019 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	4
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
ROZDZIAŁ 1.....	5
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	7
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	10
ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	11
ROZDZIAŁ 5. UDZIAŁY	13
III. PRAWA DO LOKALI	14
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	14
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	14
WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO	16
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	19
ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	22
ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI.....	24
ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA LOKALI	24
ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ.....	25
IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	25
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	25
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU	26
V. WKŁADY	27
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	27
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE	28
A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	29
ROZDZIAŁ 3. WKŁADY BUDOWLANE	31
A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	32
VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	33
VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	36
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	37
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	37

ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE	38
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA.....	43
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD	48
ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY KARNE	50
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	51
X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	54

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „MILENIUM”.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice, ul. Spółdzielcza 33.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może:
 - 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami lub współwłaścicielami tych nieruchomości,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie,
 - 3) prowadzić zakłady usługowe,
 - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji jej celów,
 - 5) wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym.
 - 6) prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach, określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

5. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków, ich rodzin i ich środowiska.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1.

§ 3

1. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej jest osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych lub osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, dalej zwane „ekspektatywą własności”.
 - 5) osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli :
 - 1) prawo do lokalu przysługuje im wspólnie,
 - 2) wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) nabycia ekspektatywy własności,

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5) upływu terminu jednego roku - jeżeli wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w związku ze śmiercią osoby uprawnionej, a roszczenie o ustanowienie prawa do tego lokalu zgłosiła tylko jedna osoba bliska w stosunku do osoby zmarłej, albo prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd, lub w przypadku braku takiego rozstrzygnięcia, z chwilą wyboru dokonanego przez Spółdzielnię w trybie opisanym w § 5.

§ 4

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Osoba o której mowa w ust. 1 i ust 2 może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni z zachowaniem postanowień art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze:
 - 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
 - 2) Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 - 3) Podpisana przez Właściciela odrębnej własności lokalu przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - a) jego imię i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę,
 - b) zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla celów statutowych.
4. W poczet członków Spółdzielni Właściciela odrębnej własności lokalu przyjmuje Zarząd. W przypadku Zarządu jednoosobowego sprawy z tytułu członkostwa w tym przyjęcie w poczet członków przechodzą do kompetencji Rady Nadzorczej.
5. Decyzję o przyjęciu w poczet członków, podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
6. O uchwale o przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.

§ 5

1. 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.
2. Jeżeli, w przypadku o którym mowa w ust. 1 z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków zgłasza się kilku uprawnionych Spółdzielnia zawiadamia osoby występujące z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków o obowiązku wystąpienie do sądu o ustalenie która z nich ma być przyjęta do Spółdzielni wyznaczając termin wystąpienia do sądu nie dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W przypadku gdy bezskutecznie upłynął termin wystąpienia do sądu w sprawie o której mowa w ust. 2, wyboru osoby przyjmowanej w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. W okresie do czasu ustalenia osoby, która będzie przyjęta w poczet członków Spółdzielni na podstawie rozstrzygnięcia przez sąd lub do czasu wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, o których mowa w ust. 1 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, który będzie wykonywał uprawnienia wynikające z członkostwa w spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, poprzez:
 - a) udział z prawem zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Członka osobę prawną – reprezentuje wobec spółdzielni jej pełnomocnik,
 - c) prawo zgłaszania do Walnego Zgromadzenia, na warunkach i w terminie określonym w § 83 pkt. 7 i 8 projektów uchwał lub poprawek do projektów uchwał,
 - d) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 2) prawo do żądania, w trybie przewidzianym w Statucie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w oznaczonej sprawie,
 - 3) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
 - 5) prawo do odpłatnego otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach normowanych przepisami prawa. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. według stawek obowiązujących na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

- 6) prawo do przeglądania w siedzibie Spółdzielni:
 - a) rejestru członków Spółdzielni i uchwał jej organów, w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - b) protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu.
 - 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej od uchwał związanych ze stosunkiem członkostwa i od uchwał wprowadzających zmianę wysokości opłat za używanie lokalu, w terminach określonych w statucie,
 - 10) prawo do współkorzystania z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 11) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności i udziału w nadwyżce bilansowej (uzyskanych pożytkach) zgodnie z ustawą i decyzją Walnego Zgromadzenia.
2. Członek spółdzielni wnioskujący o wydanie kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6 lub zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 7 zgłasza na piśmie wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać lub z którymi chce się zapoznać. Udostępnienie dokumentów następuje w terminie nie dłuższym niż 14 dni, od dnia złożenia wniosku.
 3. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wydania kopii umów zawartych z osobą trzecią jak również odmówić ich udostępnienia zgodnie z postanowieniami art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 8

Członek Spółdzielni:

1. jest obowiązany przestrzegać postanowień Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. jest zobowiązany dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
3. jest obowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
4. jest zobowiązany wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
5. jest zobowiązany terminowo uiszczać należne opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 69 Statutu,
6. jest zobowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie techniczno – sanitarnym,

7. jest zobowiązany przestrzegać zasad porządku domowego i zasad współżycia społecznego, które oznaczają minimum powszechnie przyjmowanych zasad prywatności i uczciwości w relacjach z innymi osobami,
 - a) To czy określone zachowanie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego ocenia się w odniesieniu do konkretnego przypadku i całości towarzyszących mu okoliczności, co może podlegać weryfikacji przez Sąd.
 - b) zgodnie z art.5 Kc, nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa.
 - c) w myśl dobrego obyczaju i zasad współżycia społecznego członkowie w obrębie danych Zespołów Budynków mieszkalnych (Zespołu Urbanistycznego) współdecydują o zaspokojeniu potrzeb remontowych ze środków znajdujących się w ich gestii.
 - d) za sprzeczne z dobrym obyczajem oraz zasadami współżycia społecznego będzie traktowane wzajemne blokowanie uchwał w przedmiocie zaspokajania potrzeb remontowych danego budynku lub zespołu budynków w obrębie Zespołu Urbanistycznego.
8. jest zobowiązany korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich, innym mieszkańcom,
9. jest zobowiązany udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, przeprowadzenia przeglądów okresowych instalacji, wykonania prac konserwacyjnych, remontowych lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, lub jego części w instalacje dodatkowe.
10. jest zobowiązany opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.

§ 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, 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 zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 3) sprawdzenia i odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych przez Spółdzielnię.
4. Jeżeli budynek lub lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji. Okres, o którym mowa w zd. 1 musi być ściśle określony i podany do wiadomości osób zainteresowanych, jednakże nie może być on dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel nie będący 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.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności do 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, rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 38 Statutu.
 - 6) gdy właściciele lokali wyodrębnionych na podstawie uchwały dokonają zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną, o której mowa w ust. 3.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, ustanie członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.
3. Członkostwo w Spółdzielni przysługujące Właścicielowi odrębnej własności lokalu ustaje w przypadku gdy właściciele odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości ewidencyjnej większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali.

§ 11

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. Od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
3. Jeżeli z treści wniosku lub odwołania członka wynika, iż sprawę winien rozpatrzeć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ spółdzielni uprawniony do jego rozpoznawania w danej instancji.
4. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego (1) miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
5. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, wskazanie organu Spółdzielni, do którego należy kierować odwołanie oraz informować o skutkach nie dotrzymania terminu.
6. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem, Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

8. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty jej doręczenia.
9. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
10. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest decyzją ostateczną.
11. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 14

1. W przypadku 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.
2. Postanowienia dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego w żaden sposób nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
3. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym – postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wniesienia odwołania wyjątkowymi okolicznościami

§ 15

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom w formie pisemnej i doręczone do skrzynki listowej lokalu, z którym związane jest należne mu prawo do lokalu lub drogą elektroniczną, jeżeli taką zgodę wyraził, na wskazany przez Członka adres e.mail.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu miejsca zamieszkania i wskazać adres, na który Spółdzielnia winna doręczać korespondencję. W przypadku przebywania poza granicami kraju, Członek jest zobowiązany wskazać adres krajowy, na który ma otrzymywać korespondencję ze Spółdzielni. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

ROZDZIAŁ 5. UDZIAŁY

§ 16

1. Nabycie członkostwa w Spółdzielni nie jest związane ze złożeniem deklaracji, ani wniesieniem opłaty wpisowego oraz udziałów określonych art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze od dnia 09 września 2017 r.
2. Członek Spółdzielni, który dokonał zgodnie z obowiązującym prawem wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który dokonał wpłaty udziałów może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały nie podlegają oprocentowaniu ani waloryzacji i wypłacane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte przez byłego członka lub osoby uprawnione udziały, w terminie 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 17

1. W razie ustania członkostwa członków, którzy dokonali wpłat na udziały, Spółdzielnia zwraca wniesione udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.
2. Zwrot kwot wpłaconych na udział następuje na żądanie byłego członka lub osoby uprawnionej, nie wcześniej niż w terminie trzech miesięcy po od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie straty Spółdzielni.

III. PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 18

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może ustanawiać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe swoim członkom jak również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO

DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 19

1. 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 § 21 Statutu.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad i w wysokości ustalonych w § 57 Statutu.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
 - 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zamieszkać,
 - 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 22

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu może ulec rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymała tych warunków umowy określonych w § 21 pkt. 4 i pkt. 6, bez których dalsza realizacja zadania lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 24

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą
 - 1) ustania członkostwa,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa,
 - 3) zrzeczenia się prawa.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis niniejszy nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 26

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie:
 - a) śmierci uprawnionego,
 - b) prawomocnego orzeczenia Sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 10 usm) w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym komu przysługuje roszczenie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po zamknięciu postępowania osoby pozostające w sporze zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o rozstrzygnięciu sądu.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, o którym mowa w ust. 3 wyboru osoby nabywającej członkostwo w Spółdzielni dokonuje Spółdzielnia. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 27

1. Spółdzielni przysługuje uprawnienie do wszczęcia i bycia jego stroną, procesu sądowego z żądaniem orzeczenia, o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku, gdy członek któremu to prawo przysługuje:
 - 1) zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 69 Statutu, za okres 6 miesięcy,
 - 2) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz narusza postanowienia statutu, regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) rażąco lub uporczywie zachowuje się lub korzysta ze swojego lokalu w sposób czyniący uciążliwym korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, orzeczenie sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może być wydane wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu staje się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 28

1. Osobie o której mowa w § 26 ust.1 pkt. b, której prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wygasło na skutek orzeczenia sądu z powodu nieuiszczenia opłat za używanie lokalu, przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami i innymi kosztami i opłatami związanymi z lokalem i dochodzeniem wierzytelności przez Spółdzielnię.
2. Roszczenie o którym mowa w ust. 1 przysługuje wyłącznie po spłacie całego zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu o których mowa w punkcie powyżej, tylko wtedy, gdy:
 - 1) osoba występująca z roszczeniem nie opuściła tego lokalu mieszkalnego,
 - 2) nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby, z zastrzeżeniem postanowień, o których mowa w § 31.

§ 29

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 30

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 wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15. ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 31

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej i w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - 1) oznaczenie lokalu, jego położenie, powierzchnię użytkową, liczbę pomieszczeń,
 - 2) cenę wywoławczą stosownie do wartości lokali według wyceny rzeczoznawcy majątkowego,
 - 3) wysokość i termin wniesienia wadium,
 - 4) termin udostępnienia lokalu do oględzin,
 - 5) oznaczenie miejsca i terminu składania ofert.
3. Osoby składające w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu pisemne oferty, zobowiązane są:
 - 1) złożyć wraz z ofertą oświadczenie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) wpłacić wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, najpóźniej na dzień przed dniem zakończenia składania ofert.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na oferenta jest wpłata całej zaoferowanej ceny nabycia prawa do lokalu.
5. Szczegółowe zasady przeprowadzania postępowania przetargowego na wyłonienie nabywcy odrębnej własności lokalu określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 32

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 33

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich lub małżonkowie.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu nie krótszego niż 6 miesięcy, po wygaśnięciu prawa, wyboru członka dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
5. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
6. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednak sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
7. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 34

1. Jeżeli Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni zobowiązani w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 35

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie trzech miesięcy. Do postępowania przetargowego stosuje się odpowiednio przepisy o których mowa w § 31.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 67 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i uzyskaniu zapłaty ceny.

§ 36

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 37

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, dotychczasowi Członkowie likwidowanej, egzekwowanej lub upadłej spółdzielni stają się członkami nabywającej nieruchomości spółdzielni z mocy prawa.

ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 38

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy.

§ 39

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38 powstaje ekspektatywa odrębnej własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 38.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 38 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 38, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić z miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w §38 albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka-Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 38, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42

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

§ 43

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie krótszym niż 3 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem Właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, gdy dokona on formalności związanych z uzyskaniem członkostwa.

§ 44

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy o własności lokali. O tym fakcie Spółdzielnia zawiadamia właścicieli danej nieruchomości w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI

§ 45

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 46

Prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego określa umowa, która ponadto powinna zawierać ustalenia, dotyczące w szczególności: wysokości czynszu, wysokości innych opłat, ewentualnej kaucji zabezpieczającej, czasu trwania najmu, dodatkowych uzgodnień między stronami.

ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA LOKALI

§ 47

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić swym członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych a także z osobami nie będącymi członkami zajmującymi lokale mieszkalne nie należące do zasobów Spółdzielni.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 48

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz wyłonionego w trybie przetargu członka spółdzielni osobie fizycznej na warunkach prawa odrębnej własności. Sposób przeprowadzenia przetargu określa Regulamin.

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 49

Członek Spółdzielni, posiadający lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wystąpić do Spółdzielni z wnioskiem na piśmie, pod rygorem nieważności, o przekształcenie tego prawa i zawrzeć ze Spółdzielnią umowę odrębnej własności lokalu mieszkalnego,

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu opisaną w § 49, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art.10. ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmieniony ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 14 czerwca 2007r., 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 § 69 Statutu naliczanych na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spłaty, o których mowa w ust.1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd, przed zawarciem umowy.
3. Wnioskodawca ponosi też koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

§ 51

Postanowienia § 50 stosuje się również do przeniesienia własności lokatorskiego prawa do lokalu powstałego przed 24.04.2001 r.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu 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 przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 69 Statutu naliczanych na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wnioskodawca ponosi koszty związane z:
 - 1) wynagrodzeniem notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy
 - 2) kosztami sądowymi w postępowaniu wieczysto księgowym.

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu obciążają Członka, a w szczególności:
 - 1) koszty zawarcia umowy formie notarialnej,
 - 2) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 3) koszty niezbędne do przeprowadzenia sprzedaży lokalu, w szczególności mogące się okazać koniecznymi koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną zrefundowane Spółdzielni, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 54

Spłaty, o których mowa w § 53 i § 52 członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązana jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd, przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

V. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 55

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danej inwestycji, po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi, na podstawie kosztów już poniesionych,
- 2) ostatecznie – w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów.

§ 56

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

1. zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
2. sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
3. zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
4. podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
5. zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 57

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, określa Zarząd w umowie o budowę lokalu, w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w § 19 i § 21 Statutu.

§ 58

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nowa umowę o budowę tego lokalu, zobowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązana jest do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.
2. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej 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.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu osoba zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 59

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny do zwrotu wkład mieszkaniowy jest wypłacany w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. W przypadku rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 23 ust. 2 Statutu, należny do zwrotu wkład mieszkaniowy albo jego wniesiona część jest wypłacany osobie uprawnionej w terminie 30 dni od dnia wniesienia wkładu mieszkaniowego przez osobę, z którą Spółdzielnia zawarła nową umowę na kontynuowanie budowy tego lokalu, nie później jak do 60 dni, od dnia rozwiązania umowy.

4. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w przypadkach:
 - 1) rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub w braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w § 26 Statutu.

§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany ust.1 , nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu, zgodnie z § 31 Statutu.
3. 3. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną na zasadach określonych w ust. 1, w przypadkach:
 - 1) wygaśnięcia prawa i ustania członkostwa,
 - 2) wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i roszczeń o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w § 26 ust. 1 i 2 statutu.

§ 61

1. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
2. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą prawo do tego lokalu. Wówczas Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej należny wkład mieszkaniowy lub jego część w terminie 30 dni od dnia uzyskania wkładu.

§ 62

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym w szczególności:

1. nie wniesionej części wkładu mieszkaniowego,
2. nominalnej kwoty umorzenia wynikającej z uzyskanej przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych lub z innych środków na finansowanie kosztów budowy lokalu,
3. kwotę zaległych opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami dochodzenia i windykacji zaległych opłat,
4. koszty sporządzenia wyceny wartości rynkowej lokalu.

§ 63

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje:
 - 1) na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) na dzień ustania członkostwa gdy lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jeszcze nie zostało ustanowione.
2. Roszczenie o wypłatę udziałów oraz zwrot wkładów lub ich równowartości ulegają przedawnieniu z upływem lat 10.

ROZDZIAŁ 3. WKŁADY BUDOWLANE

§ 64

1. osoba ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu, która zawarła ze Spółdzielnią umowę o której mowa w § 38, wnosi wkład budowlany.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli jednak spółdzielnia uzyskała pomoc ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu to wkład mieszkaniowy ma wartość wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wysokość wkładu budowlanego, wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, określa Spółdzielnia w umowie o budowę lokalu, w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w § 38 Statutu.

§ 65

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu.

A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 66

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, postanowienia § 59 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, określoną zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej w związku z wygaśnięciem praw do lokalu potrąca się:
 - 1) niewniesioną przez osobę, której prawo wygasło część wkładu budowlanego,
 - 2) kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
 - 3) kwotę zaległych opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami dochodzenia i windykacji zaległych opłat
 - 4) koszty sporządzenia wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, które winno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do lokalu.
4. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa do lokalu następuje w terminie 30 dni, po dokonaniu wpłaty wkładu budowlanego przez osobę nabywającą prawo do lokalu wyłonioną w trybie przetargu.

§ 68

Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązani uczestniczyć, poprzez uiszczanie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni, w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z:
 - 1) utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach i osiedlu.
4. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami, zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- 1) zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków, poprzez wnoszenie opłat na zasadach określonych ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków i zgodnie z ustalonym na jej podstawie Regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - 2) dostawą ciepła do celów ogrzewania lokali, jeżeli nieruchomość w której usytuowany jest lokal wyposażona jest w instalację centralnego ogrzewania, poprzez wnoszenie opłat na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne i zgodnie z ustalonym na jej podstawie Regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - 3) zaopatrzenia w centralna ciepłą wodę jeżeli nieruchomość w której usytuowany jest lokal wyposażona jest w instalację centralnej ciepłej wody, poprzez wnoszenie opłat na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne i zgodnie z ustalonym na jej podstawie Regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - 4) odbiorem odpadów komunalnych z lokalu, poprzez wnoszenie opłat na zasadach określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach wraz z przepisami wykonawczymi, w tym uchwałami Rady Miasta Gliwice dotyczącymi ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości tej opłaty.
5. Członkowie Spółdzielni i Właściciele nie będący członkami obowiązani są wносить comiesięcznie świadczenie na tworzony przez spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poprzez uiszczanie opłat:
- 1) stawkę miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza na podstawie zatwierdzonych planów rzeczowo - finansowych remontów zasobów mieszkaniowych, określających:
 - a) cele i zadania rzeczowe,
 - b) wielkość nakładów na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - c) źródła finansowania nakładów.
 - 2) szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 69 od chwili wydania im lokalu.

§ 71

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 69 i § 70 ustala się dla poszczególnych nieruchomości na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki nieruchomościami poniesionymi w roku poprzednim oraz o plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok bieżący zatwierdzony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem odpowiednich jednostek rozliczeniowych.

2. Regulamin określający szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami uchwała Rada Nadzorcza.

§ 72

1. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania w danej nieruchomości, a przychodami opłat, o których mowa w § 69 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica pomiędzy kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię na zaopatrzenie lokali w danej nieruchomości w media i usługi o których mowa w § 69 ust. 4, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów podlega rozliczeniu na użytkowników lokali w tej nieruchomości w okresach rozliczeniowych określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Opłaty, o których mowa w § 69 i § 70 wnosi się co miesiąc z góry do 30 – go dnia miesiąca, za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków i właścicieli lokali nie będących członkami:
 - 1) co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 2) co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności opłat o których mowa w § 69 ust.4.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Wysokość opłat członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować bądź w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz-spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Członek Spółdzielni jak również właściciel nie będący członkiem nie może potrącać samodzielnie należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 74

1. Za opłaty o których mowa w § 69 solidarnie z Członkami Spółdzielni oraz Właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktyczne korzystania z lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie należności za lokale Spółdzielnia nalicza i egzekwuje odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.

VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 75

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są elementy o charakterze trwałym zainstalowane przez członka Spółdzielni jego kosztem i staraniem, podnoszące wartość funkcjonalną i estetyczną lokalu.

§ 76

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 77

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd,

§ 78

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 78 ust. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc, zarządza się wybory dodatkowe dla tych osób.
3. Nie może być kandydatem do organów spółdzielni osoba zalegająca z płatnościami na rzecz spółdzielni.
4. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że zgodnie z zapisami Prawa Spółdzielczego, biorąc pod uwagę odpowiedzialność cywilną i karną członka Rady wynikającą z przepisów karnych, za opiniowanie i aprobatę decyzji natury prawnej, technicznej i ekonomicznej, znaczne zaangażowanie czasu emocji, konieczność dyspozycyjności i bieżące dokształcanie się w dziedzinach związanych z podejmowanymi decyzjami, pokrycie przynajmniej części kosztów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, ustala się wynagrodzenie członka rady w formie i wysokości określonej w § 94 Statutu.

ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 79

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Podziału dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w ciągu roku.
4. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów oraz bez względu na ilość posiadanych w Spółdzielni praw do lokalu.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności powinno być udzielone na piśmie i powinno zawierać co najmniej następujące dane:
 - 1) dane osobowe członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa, (imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego, nr PESEL),
 - 2) dane osobowe osoby będącej pełnomocnikiem członka, (imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego, nr PESEL),
 - 3) w treści pełnomocnictwa oświadczenie członka o upoważnieniu pełnomocnika odpowiednio do:
 - a) udziału w obradach Walnego Zgromadzenia, z oznaczeniem daty tych obrad,
 - b) wykonywania prawa głosu w sprawach objętych porządkiem obrad,
 - c) składania wniosków,
 - 4) oświadczenie pełnomocnika o wyrażeniu zgody na przetwarzanie jego danych osobowych, w przypadku gdy pełnomocnik nie jest członkiem Spółdzielni,
 - 5) oświadczenie o odpowiedzialności karnej w zakresie przepisów art. 270 KK.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 80

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych i podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
3. rozpatrywania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienie z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. wybór członków Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami § 88 ust. 2 Statutu.

§ 81

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie: Rady Nadzorczej oraz 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 82

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia z podziałem na części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie 28 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie Członka o Walnym Zgromadzeniu następuje poprzez doręczenie do euroskrzynek pocztowych pisemnego zawiadomienia o treści uwzględniającej postanowienia, o których mowa w ust. 1. oraz w ust. 2.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Ilość oddanych głosów przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach oblicza Zarząd niezwłocznie po zakończeniu jego ostatniej części, przy obecności Przewodniczącego komisji skrutacyjno – mandatowej. Wymienione osoby składają podpisy pod uchwałą. Wyniki głosowań Zarząd ogłasza poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
5. W sprawach dotyczących likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości z uwzględnieniem postanowień ust. 6, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Obowiązek uczestnictwa w Obradach Walnego Zgromadzenia łącznie we wszystkich częściach, co najmniej połowy uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni nie ma zastosowania do Uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości w przypadkach, gdy:
 - 1) zbycie to następuje w celu uregulowania stanu prawnego innej, przyległej nieruchomości pozostającej we władaniu Spółdzielni,
 - 2) zbycie dotyczy nieruchomości nienadającej się i niekwalifikującej się do samoistnego wykorzystania na cele związane z realizacją statutowych zadań Spółdzielni.Uchwałę walnego Zgromadzenia w przedmiocie, o którym mowa powyżej uważa się za skutecznie podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą głosowało, co najmniej 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie.
8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia tj. jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia tj. jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
12. Zarząd zobowiązany jest zapewnić odpowiednie warunki organizacyjno techniczne odbywanych Walnych Zgromadzeń.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.
2. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia dokonują wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz, i przyjmują porządek obrad.
3. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
4. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia wybierają ze swego grona:
 - 1) 2 lub 3 osobową komisję mandatowo – skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie, czy listy obecności przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) 2 lub 3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3) inne komisje wg potrzeby.
5. Każda komisja spisuje protokół ze swojej pracy, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
7. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu przedstawicielom w kolejności zgłaszania się: za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
9. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje projekty wniosków i uchwał przed głosowaniem.

11. Przedstawione projekty uchwał przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
12. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
13. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. 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 wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 86

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Z obrad Walnego zgromadzenia odbywanego w częściach sporządza się protokół każdej części, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół każdej części przekazywany jest Zarządowi który sporządza protokół zbiorczy który podpisuje Zarząd oraz wszyscy przewodniczący i sekretarze Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

§ 87

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 88

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, z uwzględnieniem podziału mandatów w Radzie Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2.
Liczba ta nie może ulec zmianie w czasie kadencji z wyjątkiem przypadków określonych w § 91.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi:
 - a) 2 (dwóch) członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu zlokalizowany w obrębie Zespołu Urbanistycznego Milenium IA, który stanowią nieruchomości ewidencyjne położone w Gliwicach w obrębie ulic:
 - Chodkiewicza nr 3-7a,
 - Spółdzielcza nr 2-4; nr 10-16; nr 18-24; nr 7-11; nr 13-19a; nr 21-25 i nr 27-31,
 - b) 2 (dwóch) członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu zlokalizowany w obrębie Zespołu Urbanistycznego Milenium II, który stanowią nieruchomości ewidencyjne położone w Gliwicach w obrębie ulic:
 - Hoblera nr 2-8; nr 10-12; nr 14-18,
 - Tarnogórskiej nr 42-46; nr 48-52; nr 54-58; nr 66a-66b; nr 68a-68b,
 - Św. Marka 9-11,
 - c) 1 (jeden) Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu zlokalizowany w obrębie Zespołu Urbanistycznego Milenium IB, który stanowią nieruchomości ewidencyjne położone w Gliwicach w obrębie ulicy:
 - Witkiewicza nr 20-20a; nr 22-22a; nr 24-24a; nr 26-28; nr 30-30a; nr 32-34 i nr 36-36a.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Członkiem Rady Nadzorczej może być także członek Spółdzielni, pełniący równocześnie z wyboru funkcję w innych organach Spółdzielni lub Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, z wyjątkiem przypadku, gdy członek ten pełni funkcję członka Zarządu Spółdzielni lub Zarządu Związku Rewizyjnego.

5. Do Rady Nadzorczej z zachowaniem zasady reprezentacji określonej postanowieniami § 88 ust. 2 Statutu Spółdzielni, wchodzi Członkowie Spółdzielni, którzy w wyniku wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów spośród kandydatów zgłoszonych z danego Zespołu Urbanistycznego.
6. Szczegółowe zasady zgłaszania kandydatów na członków Rady nadzorczej oraz zasady przeprowadzania wyborów określa Regulamin.

§ 89

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie podzielone na części w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają zarządowi członkowie spółdzielni w terminie do 7 dni przed wyznaczonym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Warunkiem przyjęcia zgłoszenia jest załączenie pisemnej zgody kandydata.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.

§ 90

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata liczone od terminu Zebrania Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 91

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - 4) odwołania pełnomocnika osoby prawnej.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Zespołu Urbanistycznego, na okres – do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 92

1. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń.
2. Ryczał miesięczny Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza wynosi 350zł.
3. Ryczał miesięczny dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej wynosi 300zł.
4. Rada nadzorcza zbiera się na swoich posiedzeniach przynajmniej raz w miesiącu.

§ 93

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie sprawozdań okresowych oraz rocznych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym ustalenie ilości członków zarządu,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu w szczególności zawierających wyniki lustracji i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, lokale innego przeznaczenia
 - 10) uchwalanie regulaminu uzyskiwania dodatkowej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej w wyniku zabudowy części korytarza lub włączenia do mieszkania innych pomieszczeń,
 - 11) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków finansowych i organizacyjnych inwestycji dotyczących budowy mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu przewidzianych do sprzedaży,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 13) podział Walnego Zgromadzenia na części,

- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w statucie,
 - 16) uchwalanie regulaminów obejmujących szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni i szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 17) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 18) uczestniczenie w czynnościach lustracji i kontroli przeprowadzanych przez uprawnione organy oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
 - 19) uchwalanie szczegółowych zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 21) powoływanie komisji problemowych, których zadaniem jest przygotowanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie budowy domów wielorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
 - 25) każdy członek Rady Nadzorczej powinien uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu, i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Rada Nadzorcza organizuje nie rzadziej niż jeden raz na sześć miesięcy spotkania z członkami poszczególnych Zespołów Urbanistycznych celem zapoznania się z uwagami, wnioskami i potrzebami dotyczącymi działalności Spółdzielni.

§ 94

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na pisemny wniosek Zarządu skierowany do przewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie do dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

3. Pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady ustępującej w ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia i prowadzi je do czasu wyboru nowego Przewodniczącego Rady. W przypadku nie zwołania pierwszego posiedzenia w ww. terminie, zebranie Rady zwołuje zarząd w terminie 21 dni od ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 96

1. 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.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, wnosząc równocześnie do Zarządu żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia.

§ 97

Członek zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 98

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni przez Radę goście.

§ 99

Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje – w miarę potrzeb.

§ 100

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

ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD

§ 101

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 1 (jednoosobowy) lub 2 osób, w tym prezesa Zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza, zgodnie z § 93 ust.12.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych. Kwalifikacje kandydata na członka Zarządu ocenia i akceptuje Rada Nadzorcza.
4. W przypadku, gdy członkiem spółdzielni jest także osoba prawna – członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
5. Prezesa Zarządu wybiera się w drodze konkursu przeprowadzonego na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
6. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 102

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni, w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania w poczet członków do Spółdzielni,
 - 2) wykonywanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali oraz zawieranie umów: o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu i budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,

- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, technicznych i finansowych,
 - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie okresowych sprawozdań i rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w porozumieniu z Radą Nadzorczą,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. W przypadku Zarządu jednoosobowego sprawy z tytułu członkostwa przechodzą do kompetencji Rady Nadzorczej.
 4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
 5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
 6. Zarząd prowadzi rejestr członków posiadających księgę wieczystą spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

§ 103

1. Zarząd pracuje kolegialnie. Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz w tygodniu. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Zarząd.
2. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa jednoosobowo Prezes Zarządu Spółdzielni. Przy takiej sytuacji oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni może składać łącznie dwóch upoważnionych przez Zarząd pełnomocników.
3. W przypadku powołania Zarządu dwuosobowego oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składają łącznie dwaj członkowie Zarządu Spółdzielni. Przy takiej sytuacji oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni może składać łącznie jeden z członków Zarządu i upoważniony przez Zarząd pełnomocnik.

4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 2 i ust. 3, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoba, lub osoby upoważnione do ich składania, umieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 105

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki), a także pełnomocnictwo do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd uzależnione jest od uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY KARNE

§ 106

Kto, biorąc udział w tworzeniu spółdzielni lub będąc członkiem jej zarządu lub rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.

§ 107

Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 108

Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:

1. nie poddaje spółdzielni lustracji,
 2. nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 3. nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
 4. nie zwołuje walnego zgromadzenia,
- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności

§ 109

1. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
2. W przypadku, gdy sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 110

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie i nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej spółdzielni i na podstawie planów gospodarczych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne i finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami, a szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 111

1. Podstawowymi funduszami zasadniczymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz z wpłat wnoszonych przez właścicieli nie będących członkami oraz z innych źródeł określonych przepisami ustawowymi i w Statucie.
 - 2) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

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

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wszystkich wydatków funduszu remontowego nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 69 ust. 1, ust. 2 ust. 3 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
3. Różnica między kosztami, a przychodami z tytułu dostaw mediów i usług (dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody, zaopatrzenie w wodę i za odprowadzanie ścieków), o których mowa w § 69 ust. 4, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zamknięciu okresu rozliczeniowego.
4. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i przychody z opłat o których mowa w § 69 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego o których mowa w § 69 ust. 5 rozliczane są w okresach rocznych.
5. Koszty związane z dostawą mediów i usług komunalnych i przychody z opłat o których mowa w § 69 ust. 4 rozliczane są w okresach rozliczeniowych, ustalonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
6. Wydatki związane z prowadzoną przez Spółdzielnię pozostałą własną działalnością gospodarczą odnoszone są do kosztów tej działalności i nie obciążają kosztów gospodarki nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe.

§ 113

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zamknięciu roku obrachunkowego Zarząd Spółdzielni sporządza roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym zawierającym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się do wglądu w lokalu Spółdzielni, na co najmniej czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 114

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

§ 115

1. Zysk Spółdzielni z pozostałej własnej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie w jakim te wydatki obciążają członków Spółdzielni,
 - 2) zwiększenie funduszu zasobowego,

§ 116

1. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego,
 - 2) funduszu udziałowego,
 - 3) funduszu remontowego.
2. Sposób pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 117

1. Wszystkie Regulaminy, uchwały i inne akty uchwalone przez organy spółdzielni na podstawie nin. Statutu przez organy do tego uprawnione zostaną ogłoszone w ten sposób, iż informacje o uchwaleniu i możliwości zapoznania się z treścią regulaminu, uchwały lub innych aktów zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń co najmniej na 14 dni przed terminem rozpoczęcia obowiązywania odpowiedniej regulacji.
2. Ogłoszone prawidłowo, czyli zgodnie z ust. 1 wszelkie regulaminy, uchwały i inne akty uchwalone przez organy spółdzielni wiążą od dnia w nim wskazanego.

§ 118

Na wynajmującym ciąży obowiązek powiadomienia osoby wynajmującej lokal mieszkalny, jego fragment lub lokal użytkowy, w tym garaż, o postanowieniach statutu oraz regulaminu i wynikających z nich obowiązkach dla osoby wynajmującej.

§ 119

Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali wchodzących w skład zasobów Spółdzielni zachowują moc na prawach umowy.

§ 120

Niniejszy Statut wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 121

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy:

1. ustawy z dnia 16 wrzesień 1982r Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017.1560 z dnia 22.08.2017 r. wraz z póź. zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudzień 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013. 1560) ze zmianą na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017.1596 z dnia 25.08.2017 r.).