

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„KOMUNALNIK”
w TORUNIU

S T A T U T

TEKST JEDNOLITY
zawierający zmiany statutowe uchwalone przez Walne Zgromadzenie
w dniu 12 października 2020 roku i zgłoszone do Sądu Rejonowego w Toruniu celem ich
rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym

Toruń, październik 2020

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	7
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
B. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	10
C. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu	15
D. Prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz najem tych lokali	19
E. Tytuł prawny do lokalu oraz używanie lokali	20
F. Opłaty	24
G. Wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz zasady doboru najemców	27
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	28
V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	29
A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	29
B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	30
C. <i>Skreślony</i>	30
D. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz dodatkowego wyposażenia lokalu	31
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	33
A. Walne Zgromadzenie	34
B. Rada Nadzorcza	39
C. Zarząd	43
D. <i>Skreślony.</i>	44
VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	45
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	46

I .POSTANOWIENIA OGÓLNE

3

STATUT
SM KOMUNALNIK

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Komunalnik".

§ 2.

1. Siedziba Spółdzielni mieści się w Toruniu.
2. Spółdzielnia działa na terenie Torunia.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze –Dz.U. 2017 poz. 1596, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami – i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
1a/ skreślony,
 - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych,

6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielami tych nieruchomości,

7/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w przewidzianych prawem formach,

8/ Spółdzielnia może wynajmować wolne lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże i miejsca postojowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, również na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:

1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

2/ buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze, gospodarcze oraz lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe,

3/ organizuje inicjatywy mieszkańców w zakresie doskonalenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zaspakajania potrzeb socjalnych, kulturalnych, wzajemnej pomocy i krzewienia kultury współżycia.

4/ propaguje zasady racjonalnego zarządzania i użytkowania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi.

4. Spółdzielnia może być założycielem związku rewizyjnego lub gospodarczego, przystępować do takiego związku, a także współdziałać na podstawie umów z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi na zasadach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych.

5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5 Statutu.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i prawne.

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała 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, zwane dalej "ekspektatywą własności".

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

4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji. Zarząd Spółdzielni może ustalić wzór deklaracji. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

5) upływu terminu jednego roku w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w /w/w przepisie złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

7. Przepisy § 6 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia Spółdzielni w formie pisemnej niezbędnych danych takich jak: miejsce zamieszkania, adres jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania, informację o ilości osób zamieszkujących lokal.

Szczegółowe postanowienia w tym zakresie zawarte są w Regulaminie porządku domowego oraz używania lokali.

2. Spółdzielnia jako administrator danych osobowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2016.922 z póź. zmianami) zobowiązana jest do bezwzględnego przestrzegania przepisów w/w ustawy.
3. Członek spółdzielni powinien poinformować Spółdzielnię o zmianie danych z ust 1. pod rygorem uznania, że dane te są aktualne.
4. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do nie będących członkami właścicielami lokali.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, w trybie określonym w statucie.
- 4/ prawo do zapoznania się z protokołami obrad i uchwałami organów statutowych Spółdzielni, oraz otrzymania ich kopii,
- 5/ prawo otrzymania odpisu statutu regulaminów wydanych na jego podstawie, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 6/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 9/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 10/ prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członka oraz prawo kwestionowania wysokości opłat w trybie obligatoryjnego postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- 11/ prawo żądania, na warunkach określonych w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

12/ prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

13/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz do ubiegania się o lokal użytkowy lub garaż.

14/ prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

15/ prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość kosztów ustala Zarząd.

§9

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ wnieść wymagany wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
- 4/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia oraz jego zabezpieczenie,
- 5/ pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu,
- 6/ pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu,
- 7/ na żądanie Spółdzielni udzielić informacji określonych w § 7.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 10.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczyna się na wniosek członka Spółdzielni i dotyczy spraw pomiędzy tym członkiem a Spółdzielnią. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest obligatoryjne w sprawach ze stosunku członkostwa oraz związanych z kwestionowaniem przez członka zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokalu.

2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie 2 m-cy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwały Zarządu stają się ostateczne.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym ostateczna.

Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

B. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 11.

Skreślony

§ 12.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy).

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny.

3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w punkcie 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, lub umowy o budowę odrębnej własności lokalu.

4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest uzupełnić do wymaganej wysokości przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd w dostosowaniu do rozmiarów uzyskanego kredytu oraz warunków jego spłaty.

6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłata całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w punkcie 5 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego przechodzi w drodze darowizny lub spadku na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

7. Decyzje Zarządu w sprawie określania wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty, powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

8. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji.

§ 13.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego następuje w dwóch etapach:

1/ wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji,

2/ ostatecznie w terminie-6 m-cy od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku w przypadku wkładu mieszkaniowego,

3/ ostatecznie w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w przypadku wkładu budowlanego.

3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie budowy danego lokalu- członek jest zobowiązany do uczestniczenia w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal na warunkach określonych w umowie o budowę odrębnej własności lokalu.

§ 14.

1. Koszt budowy stanowią rzeczywiste koszty bezpośrednie i pośrednie zadania inwestycyjnego, w ramach którego zostanie wybudowany lokal będący przedmiotem umowy.
2. Koszty bezpośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcom oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
3. Koszty pośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią inne koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego.
4. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych oraz budowlanych i udział w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o budowę lokalu.
5. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, lub jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
6. Postanowienia ustępu 5 stosuje się odpowiednio w razie wypłaty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, lub wniesionej części tych wkładów osobie uprawnionej w przypadku rozwiązania umowy o budowę lub wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 15.

1. Członek, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana zaciągniętym przez

Spółdzielnię kredytem- członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu, który ma być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności stanowi podstawę do określenia w umowie o budowę tego lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wielkości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część w wysokości zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

4. Zbycie przez członka ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany lub wniesioną jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia przez nabywcę deklaracji członkowskiej.

§ 15a

1. Rozliczenia kosztów budowy lokalu Spółdzielnia dokonuje w terminie:

- 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania gdy do lokalu ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania gdy do lokalu ma być ustanowiona własność odrębna.

2. Bieg terminu liczy się od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

Wkłady na mieszkania używane.

§16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 16a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni, w terminie co najmniej 7 dni przed wyznaczoną datą przetargu.

Zarząd Spółdzielni uchwała regulamin przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
7. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w pkt. 3, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 16b

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

C. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu

§ 17.

1. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia, działając w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami i postanowienia statutu, zawiera z członkami umowy o spółdzielcze lokatorskie lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 18.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej i należy tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nieregulowanych niniejszym paragrafem zastosowanie mają przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej podczas trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Jeżeli stosunki między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydzieleniem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków z których wkład został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych na majątek wspólny.
5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
6. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze prawo do lokalu byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.

§ 19.

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
 1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
 3. *Skreślony.*
 4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu lub zbycie części lokalu jest nieważne.
 5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z

podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.

§20a

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ wielkość i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,

5/ termin przekazania lokalu,

6/ termin zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest

obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 21.

1. *Skreślony.*
2. *Skreślony.*
3. *Skreślony.*
4. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jest ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 22.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu, która zawiera:

- 1/ zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2/ zobowiązanie do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- 3/ zobowiązanie do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 4/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6/ określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty,
- 7/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- 8/ określenie terminu wypowiedzenia umowy,
- 9/ określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- 10/ określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Z chwilą zawarcia umowy określonej w punkcie 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywy własności), które jest zbywalne, podlega spadkobrani i egzekucji.

3. *Skreślony*

4. Umowa zbycia ekspektatywy własności musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 23.

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

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami z tytułu obowiązku wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w umowie o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

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 innych środków.

3/ spłaty zadłużenia z tytułu wszelkich opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Po dokonaniu przez członka spłat wymienionych w ust. 1 pkt. 1-3 Spółdzielnia zawiadamia członka o terminie i miejscu zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu.

3. *Skreślony.*

4. Koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym oraz koszty notarialne obciążają członka Spółdzielni.

5. *Skreślony.*

§ 23¹

1. *Skreślony.*

2. *Skreślony.*

2a. *Skreślony.*

3. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, określone w ust 2, nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.) W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.”

§ 24.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego, Spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia z tym członkiem umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1/ spłaty przypadającej na lokal części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/spłaty zadłużenia z tytułu wszelkich opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Członek ponosi koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego.

D. Prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz najem tych lokali.

§ 25.

1. Członkowie posiadający w dniu 24 kwietnia 2001 roku oraz w dniu 31 lipca 2007 r. spółdzielcze prawo do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym zachowują nadal te prawa.
2. Spółdzielnia może budować, nabywać lokale użytkowe i garaże oraz zawierać z członkami umowy o budowę i ustanowienie odrębnej własności tych lokali lub zawierać umowy najmu. Zawarcie umowy najmu następuje na podstawie złożonych wniosków, z tym, że zawarcie umów o ustanowienie odrębnej własności garaży i miejsc postojowych następuje w kolejności:
 - a) na rzecz członków zamieszkałych w zasobach spółdzielni,
 - b) na rzecz pozostałych osób.
3. Do umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali wymienionych w ust 2, stosuje się odpowiednio przepisy statutu dotyczące umów o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 26.

Spółdzielnia zawiera umowy najmu lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym po dokonaniu wyboru najemcy w drodze przetargu.

E. Tytuł prawny do lokalu oraz używanie lokali

§ 27.

1. Tytuł prawny do lokalu w postaci lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego oraz garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stanowi przydział wydany przez Zarząd w formie pisemnej do dnia 23 kwietnia 2001r.
2. Od dnia 24 kwietnia 2001r. tytuł prawny do lokalu stanowi:

1/ zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd i członkiem lub członkami umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2/ zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy Spółdzielnią a członkiem a także innymi osobami wskazanymi przez członka- umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

3. Tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią i osobą fizyczną lub prawną umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.

4. Od dnia 15 stycznia 2003 r. do dnia 30 lipca 2007 roku tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub członkami umowa o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 28.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

a) zamiana cywilna,

b) zamiana spółdzielcza.

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga aktu notarialnego.

Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 29.

Skreślony

§ 30.

1. *Skreślony*

2. Spółdzielnia przysługuje prawo ustanowienia dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej oraz odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Jeżeli prawo takie Spółdzielnia ustanowiła dla lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz tego członka lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W innych wypadkach Spółdzielnia ma prawo zbyć lokal na podstawie umowy cywilnoprawnej. Zasady zbywania lokali ustala Rada Nadzorcza.

§ 31.

1. Spółdzielnia po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy domów jednorodzinnych, ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych i wniesieniu tych wkładów przez członków, przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.

2. Koszty związane z przeniesieniem własności domu oraz prawa do działki pokrywa członek Spółdzielni.

§ 32

1. Umowa o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, może być zawarta z osobami spełniającymi łącznie następujące warunki:

a/ osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

b/ dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy, o więcej niż:

- 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym;

- 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym;

- dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Szczegółowe zasady zawierania umów o lokale określone w ust. 1 określa regulamin zawierania umów o lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego uchwalony w miarę potrzeby przez Radę Nadzorczą.

§ 33.

1. Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali poza zasobami Spółdzielni. W tym

celu Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków członków zainteresowanych dokonaniem zamiany oraz rejestr wniosków osób posiadających lokale w innych niż spółdzielcze zasoby mieszkaniowe zainteresowanych zamianą lokali.

2. Spółdzielnia, na wniosek członka posiadającego tytuł do lokalu wybudowanego z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, może dokonać zamiany lokalu przez zawarcie umowy o pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

§ 34.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członek posiada spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 35.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody członek jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli członek jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, umocowany przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu członek powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:

1/ 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 lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela nie będącego członkiem.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego lokalu wymaga, członek jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest obowiązana udostępnić członkowi naprawiony lokal. Opłata za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższa niż opłata za lokal dotychczasowy.

§ 36.

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. Opłaty.**§ 37.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkiem, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię. Obejmują one:

a/ koszty eksploatacji, w tym:

- odpis na fundusz remontowy,
- koszty administracji ogólnej,
- opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie terenów,
- koszty ubezpieczeń majątkowych.

b/ koszty dostaw centralnego ogrzewania, podgrzanie wody (cieplej wody), zimnej wody oraz gazu w budynkach ze wspólnym gazomierzem,

c/ koszty odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości,

d/ koszty telewizji kablowej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Szczegółowe zasady rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą.

3. Ponadto członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokali uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań wraz z odsetkami od tych kredytów.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionymi w roku obrachunkowym w poszczególnych nieruchomościach. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarka zasobami mieszkaniowymi są 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal lub 1osoba zamieszkała w zależności od rodzaju kosztów. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się wg wskazań urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd.

5. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.

6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia opłat przeznaczonych na fundusz przyszłych modernizacji w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.

7. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych wnoszą opłaty określone w ust.1, za wyjątkiem kosztów telewizji kablowej.

8. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust. 1, za wyjątkiem kosztów telewizji kablowej i kosztów wywozu nieczystości.

9. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię wymienione w ust. 1.

10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 9, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

11. W wypadku gdy prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należy do kilku osób, za zobowiązania odpowiadają one solidarnie.

§ 38.

1. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich zasadach jak członkowie, przy czym mogą odpłatnie, na podstawie zawartej umowy korzystać z działalności społecznej i kulturalnej.

2. Właściciele wymienieni w ust. 1 obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

3. Zwłoka w zapłacie należności wymienionych w ust. 1 i 2 stanowi podstawę naliczania przez Spółdzielnię odsetek ustawowych.

§ 38 a.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1/ ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w § 37 i 38,

2/ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem, lub osoby niebędącej członkiem której przysługuje własnościowe prawo do lokalu – przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 39.

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie, na podstawie zawartej umowy, korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 40.

1. Opłaty, o których mowa w § 37 i § 38 powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca. W przypadku gdy podstawą opłat jest rachunek (faktura) wystawiony przez Spółdzielnię, członek i właściciel nie będący członkiem winien dokonać zapłaty w terminie wskazanym w rachunku (fakturze).

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu użytkownikowi – nie później niż po upływie czterech dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 37 Spółdzielnia pobiera od członków oraz od osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami odsetki ustawowe.

4. Spółdzielnia zawiadamia członków i właścicieli nie będących członkami o zmianie wysokości opłat w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian co najmniej czternaście dni przed upływem terminu do wniesienia opłat nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 40a.

1. Za opłaty, o których mowa w § 37 i 38 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym

przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali – osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Członkowie, osoby niebędące członkami którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

G. Wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz zasady doboru najemców.

§ 41.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron, a w szczególności braku chętnych do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o odrębną własność lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 42.

Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wyłącznie z osobami fizycznymi spełniającymi łącznie następujące warunki:

1/ osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

2/ dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem objęcia lokalu, o więcej niż:

a/ 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b/ 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c/ dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 43.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1/ wystąpienia członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,

2/ śmierci członka Spółdzielni, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,

3/ orzeczenia sądu,

4/ powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie przepisów art. 24(1) i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu.

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

§ 44.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym w Zarządzie, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Na wyraźne żądanie członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może być wykreślony z rejestru członków bez okresu wypowiedzenia.

4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 45.

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§46

Skreślony

§47

Skreślony

§48

Skreślony

§ 49.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.

A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 50.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 51.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. *Skreślony*

§ 52.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobom bliskim byłego członka przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonek, dzieci i inne osoby bliskie zamieszkałe razem z byłym członkiem mają roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Osoba przyjęta w poczet członków spośród wymienionych w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu osoby wymienione w ust. 2 nabywają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, w sprawie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 53. *Skreślony*

§ 54.

1. *Skreślony.*

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

§ 55.

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych § 50 ust. 2.

Rozdział C *Skreślony*

§ 56. *Skreślony*

§ 57. *Skreślony*

D. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 58.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu swoich należności przypadających Spółdzielni:

1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej udział i wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się obciążającego byłego członka długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę tego lokalu kredytu wraz z odsetkami,

2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu - zwrot udziału i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu, na zasadach ustalonych poniżej.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub innym osobom uprawnionym w § 52 ust. 2 Statutu przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub jego wpłaconej części w kwocie zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

3. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu osobie uprawnionej przysługuje zwrot wkładu budowlanego lub jego wniesionej części zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

4. Postanowienia ust. 2-3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych

5. Wartość rynkową lokalu ustala Spółdzielnia albo na wniosek i koszt osoby uprawnionej do wypłaty lub zobowiązanej do wniesienia wkładu, na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy.

6. Równowartość prawa ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:

1/ zwwyżki lub zniżki kosztów budowy,

2/ przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,

3/ zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,

4/ innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu.

7. Z obliczonej jak w punkcie 6 równowartości własnościowego prawa do lokalu potrąca się należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, ponadto kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenia z tytułu hipoteki.

Równowartość obliczona wg zasad punktu 6 i niniejszego nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu.

8. Rozliczenia z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia tego prawa.

9. Roszczenie o wypłatę wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

§ 59.

Rozliczenie z byłym członkiem lub jego spadkobiercami powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego rocznego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa, lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 60.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka powinna być dokonana:
 - 1/ z tytułu udziałów - w terminie 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie, za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w terminie 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu,
 - 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego - nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w terminie miesiąca od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu,
 - 4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w terminie 3 m-cy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 przed opróżnieniem lokalu przez byłego członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od byłego członka.
3. W przypadku likwidacji Spółdzielni udział byłego członka w funduszu zasobowym oraz innym majątku Spółdzielni zostaje określony wskaźnikiem udziału w funduszu udziałowym poprzedzającym likwidację.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 61.

1. Organami Spółdzielni są:

STATUT
SM KOMUNALNIK

- 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
 - 4/ *skreślony*.
2. Kandydatem i członkiem organu statutowego Spółdzielni nie może być osoba, która nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających ze statutu Spółdzielni.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy są członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 62.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu Spółdzielni. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych lokali. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 63.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej,
- 1a/ określanie wymaganych standardów zasobów Spółdzielni oraz terminów ich osiągnięcia,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ podejmowanie uchwał w związku z kontrolą działalności Spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady, podjętych w pierwszej instancji,
- 9/ uchwalanie zmian Statutu większością 2/3 głosów,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich,
- 11/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12/ wybór delegatów na zjazdy właściwych związków,
- 13/ /uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady,/ uchwalenie trybu przeprowadzenia wyboru członków Rady Nadzorczej,
- 14/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej,
- 15/ ustalanie wysokości diet dla członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach,
- 16/ żądanie przeprowadzenia lustracji,
- 17/ wyznaczanie likwidatorów Spółdzielni, jeśli ustawa nie stanowi inaczej,
- 18/ uchwalanie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni,
- 19/ ustalenie szczegółowych zasad obliczania należności z tytułu zwrotu wkładu budowlanego,
- 20/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 64.

1. Walne Zgromadzenie /zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego do dnia trzydziestego czerwca. Ponadto na żądanie Rady Nadzorczej/, wyrażone w podpisanym przez nich wniosku, z podanym

celem jego zwołania, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

2. W przypadku konieczności rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka Rady Nadzorczej, zawieszono uchwałą Rady w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec działalności Spółdzielni - Walne Zgromadzenie winno być zwołane w terminie czterech tygodni od dnia podjęcia przez Radę uchwały zawieszającej.

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza.

§ 65.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Związek Rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia - w myśl postanowień § 64 ust. 1 - mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone na 10 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie tego zawiadomienia na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych wszystkich budynków zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w jej siedzibie. Zawiadomienie zawiera informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania z tymi dokumentami.

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami co najmniej dziesięciu członków.

6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych w terminie zawartym w ust. 6 przez członków Spółdzielni.

§ 66.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Skrutacyjną o ile w porządku obrad są wybory do Rady Nadzorczej albo odwołanie członka Rady, wybiera Komisję Uchwał i Wniosków, a inne komisje w miarę potrzeby.
4. Przy zgłaszaniu kilku poprawek do projektów uchwał w tej samej sprawie głosowaniu w pierwszej kolejności poddany jest wniosek dalej idący. Wniosek dalej idący i kolejność głosowania następnych wniosków określa Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Poprawki do projektu uchwały głosuje się przed projektem uchwały. Przy głosowaniu przechodzi wniosek-poprawka, który uzyskał – wymaganą większość głosów „za”. Po przegłosowaniu wniosku, który uzyskał wymagana większość głosów pozostałych wniosków nie poddaje się pod głosowanie.
5. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni pisemnie nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej wymagany jest pisemny wniosek podpisany przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Ponadto należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności nie uczestniczy jako wspólnik lub członek władzy w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
6. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej oraz adres posiadanego lokalu w Spółdzielni i numer członkowski w Spółdzielni.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w pracach Komisji Skrutacyjnej.

§ 67.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminie i w sposób określonym w paragrafie poprzedzającym.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Do podjęcia uchwały o zwolnieniu członków z wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni potrzebna jest kwalifikowana większość 2/3 głosów „za” podjęta w obecności połowy uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów Rady Nadzorczej, odwoływania członków Rady oraz wyboru delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących Walnego Zgromadzenia.

§ 67a

„1. Tryb przeprowadzania wyboru członków Rady Nadzorczej :

- 1) Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w trybie tajnego głosowania.
- 2) Prezydium Walnego Zgromadzenia sprawdza, czy lista zgłoszonych w formie pisemnej przez członków Spółdzielni kandydatów na członków Rady Nadzorczej jest kompletna.
- 3) Prezydium Walnego Zgromadzenia sprawdza czy kandydaci na członków Rady Nadzorczej:
 - a) spełniają wymogi formalne określone w statucie oraz w ustawie prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) złożyli pisemne oświadczenia określone w § 66 ust.5 statutu.
- 4) Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia podpisują alfabetyczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Lista zawiera nazwisko i imię kandydata, adres posiadanego lokalu i numer członkowski.
- 5) Komisja Skrutacyjna przygotowuje i rozdaje karty tajnego głosowania uprawnionym do głosowania.
- 6) Głosujący zaznacza krzyżykiem nazwiska kandydatów, na których głosuje. Na karcie do głosowania należy zaznaczyć tylu kandydatów aby ilość zaznaczonych kandydatów była równa lub mniejsza od liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej. W przypadku gdy ilość zaznaczonych nazwisk kandydatów na złożonej karcie wyborczej jest większa od liczby wybieranych przedstawicieli oddany głos jest nieważny.
- 7) Karty głosowania składa się do urny wyborczej w obecności Komisji Skrutacyjnej.
- 8) Komisja Skrutacyjna oblicza liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów i sporządza protokół z tych czynności.

2. Członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób do Rady Nadzorczej nie może przekraczać ilości ustalonej w statucie Spółdzielni.

3. W przypadku konieczności przeprowadzenia wyborów uzupełniających, członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni zostają wybrani na najbliższym Walnym Zgromadzeniu kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób do Rady Nadzorczej nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej.

4. W przypadku gdy kandydat na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni zrezygnował z kandydowania w czasie trwania wyborów (tj. do czasu zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia) członkiem Rady Nadzorczej zostaje wybrany kandydat z kolejno najwyższą ilością głosów.

§ 68.

Skreślony

§ 69.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

3. Protokoły przechowywane są przez Zarząd co najmniej przez 10 lat.

§ 70.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz jej organy.

2. Członek Spółdzielni oraz Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu:

- 1) niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 2) sprzeczności z dobrymi obyczajami
- 3) gdy godzi w interes Spółdzielni
- 4) gdy ma na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni.

3. *Skreślony*

B. Rada Nadzorcza.

§ 71.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.

2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata tj. od dnia jego wyboru do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia zwołanego na podstawie § 67 ust. 1 statutu w trzecim roku kadencji, kiedy zostanie wybrana Rada Nadzorcza na nową kadencję.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Osoba, która była członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje, po trzyletniej przerwie może ponownie kandydować do Rady Nadzorczej.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

5. Za pracę w Radzie Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia ustala Walne Zgromadzenie. Wysokość wynagrodzenia wynosi:

- a. 15 % - dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- b. 12 % - dla Zastępcy Przewodniczącego, Sekretarza,
- c. 10 % - dla pozostałych członków Rady Nadzorczej

minimalnego wynagrodzenia zgodnie z ustawą z dnia 10.10.2002 r. w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 72.

1. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

2. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.

3. Członek Rady, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.

§ 73.

1. Do zakresu działania Rady należy:

1/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a/ badanie okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych,
- b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,

ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,

2/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej,

3/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,

4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

5/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań

zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę rocznego sprawozdania finansowego,

7/ uchwalenie regulaminu Zarządu,

STATUT
SM KOMUNALNIK

- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie regulaminu używania domów oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 10/ uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 11/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z lokali użytkowych w tym garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 12/ uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami § 88,
- 13/ uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni (§ 90 ust. 2),
- 14/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 64 ust. 1),
- 15/ uchwalanie regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni,
- 16/ uchwalanie rocznych planów gospodarczych,
- 17/ uchwalanie szczegółowych zasad przyjmowania członków oraz przydziału i zamiany mieszkań,
- 18/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 19/ uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów, kosztów modernizacji budynków oraz ustalanie kosztu 1 m² lokalu dla wyliczenia równowartości lokalu przy przekształceniu prawa do lokalu,
- 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 21/ uchwalanie Regulaminu wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 22/ uchwalanie Regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji,
- 23/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 24/ żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 25/ zawieszenie członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze,
- 26/ uchwalanie innych regulaminów dotyczących zagadnień wchodzących w zakres działalności Spółdzielni a nie zastrzeżonych prawem dla innych organów.

2. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonej lustracji Walnemu Zgromadzeniu.

4. W przypadku podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej z przyczyn określonych w art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd na pisemny wniosek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie sześciu tygodni od podjęcia uchwały o zawieszeniu, w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszzonego członka albo uchyleniu zawieszenia.

§ 74.

1. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Z-ca Przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.

2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.

3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 75.

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest planowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 76.

Rada może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 77.

W posiedzenie Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i powołanych komisji mogą uczestniczyć Członkowie Zarządu i inni zaproszeni goście.

§ 78.

Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowo zakres działania, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

C. Zarząd.

§ 79.

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym z Prezesa i jego Zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorczą wybiera Prezesa Zarządu, natomiast pozostałych członków Zarządu może wybrać spośród osób wnioskowanych przez Prezesa.
2. Rada może w każdej chwili odwołać z ważnych powodów członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. *Skreślony.*

§ 80.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2/ zawieranie umów: o budowę lokalu, o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 3/ sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
 - 4/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i rocznego sprawozdania finansowego oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7/ zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11/ podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,

12/ zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami, które nie stanowią własności Spółdzielni.

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

§ 81.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 82.

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu). Prezes Zarządu jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji pracodawcy w sprawach ze stosunku pracy.

§ 83.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady.

E. Zebrania Grup Członkowskich.

Skreślony

§ 84.

Skreślony

§ 85.

Skreślony

§ 86.

Skreślony

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**§ 87.**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.

§ 88.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4/ fundusz wkładów zaliczkowych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1/ fundusz remontowy,
- 2/ fundusz na spłatę kredytu.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę.

§ 88a.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków, właścicieli niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 89.

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

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 90.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 91.

Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 92.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w organie Krajowej Rady Spółdzielczej „Monitor Spółdzielczy”.

§ 93.

Nadwyżkę bilansową z działalności prowadzonej w oparciu o § 5 ust. 5 Statutu przeznacza się:

- 1/ na pokrycie strat z lat ubiegłych,
- 2/ 30% pozostałej kwoty na zwiększenie funduszu zasobowego,
- 3/ pozostałą część nadwyżki dzieli się w równych częściach na fundusze celowe utworzone przez Spółdzielnię.

§ 94.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni wg następującej kolejności:

1. z funduszu zasobowego,

STATUT
SM KOMUNALNIK

2. z funduszu rezerwowego z aktualizacji wyceny,
3. z funduszu przyszłych inwestycji,
4. z funduszu remontowego,
5. z funduszu wkładów budowlanych i remontowych.

§ 95.

1. W sprawach nie uregulowanych w statucie stosuje się przepisy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.
2. Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli podlega zgłoszeniu w Sądzie Rejestrowym i obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni.
3. Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej "KOMUNALNIK".
4. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje skutki prawne od dnia ujawnienia go w rejestrze sądowym.