

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie

Tekst jednolity po uwzględnieniu zmian wprowadzonych
Uchwałą nr 7/2024
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej w Rogoźnie
z dnia 17.06.2024 roku

Spis treści

Część I. Postanowienia ogólne	3
Część II. Członkowie ich prawa i obowiązki	5
Rozdział I. Powstanie członkostwa	5
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków	7
Rozdział III. Ustanie członkostwa	8
Rozdział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
Część III. Organy Spółdzielni	10
Rozdział I. Postanowienia ogólne	10
Rozdział II. Walne Zgromadzenie	11
Rozdział III. Rada Nadzorcza	15
Rozdział IV. Zarząd Spółdzielni	18
Część IV. Gospodarka Spółdzielni	19
Część V. Wpisowe, udziały i wkłady	20
Rozdział I. Wpisowe i udziały	20
Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	21
Rozdział III. Rozliczenie z tytułu wkładu równowartości własnościowego prawa.	23
Część VI. Prawo do lokalu	24
Rozdział I. Postanowienia ogólne.	24
Rozdział II. Przydział lokali mieszkalnych.	25
Rozdział III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.	25
Rozdział IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	28

Rozdział V. Prawo odrębnej własności do lokalu	30
Rozdział VI. Zamiana lokali	32
Rozdział VII. Wynajem lokali	33
Rozdział VIII. Używanie lokali przez członków	34
Rozdział IX. Opłaty za używanie lokali	34
Część VII. Domy jednorodzinne budowane w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków	36
Część VIII. Lokale użytkowe i garaże	38
Rozdział I. Lokale użytkowe	38
Rozdział II. Garaże	38
Część IX. Likwidacja Spółdzielni	39
Część X. Ogłoszenia	40
Część XI. Postanowienia końcowe	40

Statut

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Rogoźnie

Część I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rogoźnie zwana dalej „Spółdzielnią” działa na mocy ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2017.1560), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018.845) oraz niniejszego Statutu.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym.
2. Terenem działania Spółdzielni jest miasto i gmina Rogoźno, a siedzibą władz jest miasto Rogoźno.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

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 oraz prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi polegającej na podejmowaniu wszelkich działań związanych z eksploatacją. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (kod PKD 68.10.Z)
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (kod PKD 68.20.Z)
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (kod PKD 68.31.Z)
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (kod PKD 68.32.Z)
 - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i nie mieszkalnych (kod PKD 41.20.Z)
 - 6) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (kod PKD 42.21.z)
 - 7) roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej nieklasyfikowane (kod PKD 42.99.Z)
 - 8) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieklasyfikowane (kod PKD 43.99.Z)
 - 9) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (kod PKD 93.29.Z)
 - 10) tworzenie obywatelskiej społeczności energetycznej
3. Spółdzielnia realizuje swoje cele poprzez:
 - 1) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami oraz zarządzanie majątkiem własnym i powierzonym;
 - 2) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 6) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 8) oddawanie do okresowego używania, na podstawie umowy najmu lokali o obniżonym standardzie;
 - 9) prowadzenie zakładów remontowo-budowlanych i produkcji pomocniczej;
 - 10) prowadzenie klubów kulturalno-oświatowych, organizowanie działalności zespołów artystycznych i kółek zainteresowań.
 - 11) zapewnienie korzyści środowiskowych, gospodarczych lub społecznych dla swoich członków, udziałowców lub wspólników lub obszarów lokalnych, na których prowadzi działalność zajmując się wytwarzaniem, zużywaniem dystrybucją, sprzedażą, obrotem, agregacją, magazynowaniem w odniesieniu do energii elektrycznej bądź realizowaniem przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, a także świadczeniem

usług ładowania pojazdów elektrycznych lub innych usług na rynkach energii elektrycznej, w tym usług systemowych lub usług elastyczności.

4. Spółdzielnia może również na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjąć inną niż określoną w ust. 2 działalność gospodarczą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a także tworzyć Spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego i cywilnego, jeżeli działalność taka związana jest z realizacją celu określonego w ust. 1.
5. Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do organizacji gospodarczych, stowarzyszeń, fundacji itp. dla realizacji celu określonego w § 4 ust. 1.

Część II. Członkowie ich prawa i obowiązki

Rozdział I. Powstanie członkostwa

§ 5.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywy prawa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Dla realizacji roszczenia o przyjęcie w poczet Spółdzielni konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6.

1. 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 przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez jedną z osób uprawnionych w terminie jednego roku począwszy od chwili wygaśnięcia prawa, chyba że decyzję w niniejszej sprawie podejmuje Sąd bądź Spółdzielnia zgodnie postanowieniami ustawy.

§ 7.

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. 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.
3. Do czasu rozstrzygnięcia do kogo należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni dokonuje wpisu do rejestru członków. O tym fakcie zawiadamia się osobę, której ten wpis dotyczy.
2. Rejestr członków zawiera:
 - 1) ich imiona i nazwiska (w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę);
 - 2) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych – ich siedzibę);
 - 3) nr PESEL;
 - 4) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów;
 - 5) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne;
 - 6) datę przyjęcia w poczet członków;
 - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania;
 - 8) inne dane przewidziane w Statucie.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

§ 9.

(skreślony)

Rozdział II. Prawa i obowiązki członków

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do jej organów.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje ponadto prawo do:
 - 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszaniu wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 2) żądania, w trybie przewidzianym w statucie zgodnie z § 21 ust 2 pkt 2, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
 - 3) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię - z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
 - 4) przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia;
 - 5) przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 6) przeglądania sprawozdań rocznych oraz sprawozdań finansowych i protokołów lustracji;
 - 7) zaznajamiania się umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie;
 - 10) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi, z wszelkich urządzeń i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Procedury (zasady) dotyczące udostępniania do wglądu dokumentów wymienionych w niniejszym paragrafie określa Rada Nadzorcza.
5. W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby udzielające członkom Spółdzielni pomocy prawnej lub pomocy eksperta, nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni: www.smrogozno.com.pl

§ 11.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wnieść wymagany wkład na przydzielone mieszkanie według zasad określonych w Statucie;
- 3) uiszczać w terminie opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu; spłaty kredytu i odsetek;
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz informowanie o zmianach w stanie ilościowym osób wspólnie zamieszkujących z członkiem;
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów, o ile zostały wniesione do dnia 8 września 2017 roku;
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal;
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.

Rozdział III. Ustanie członkostwa

§ 12.

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 z osobą, która ubiegała się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu;
- 7) wypowiedzenia za jednomiesięcznym okresem przez osobę posiadającą prawo odrębnej własności.

§ 13.

1. Członkowi Spółdzielni posiadającemu prawo odrębnej własności przysługuje prawo wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

2. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc.
4. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą upływu okresu wypowiedzenia dokonanego przez osobę posiadającą prawo odrębnej własności.

§ 14.

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach gdy:

- 1) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- 2) w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu.

§ 15.

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

§ 16.

Członka Spółdzielni – osobę fizyczną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem na dzień, w którym nastąpił jej zgon lub zbycie prawa do lokalu.

§ 17.

Członka Spółdzielni – osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni, ze skutkiem na dzień dokonania tego wykreślenia z właściwego rejestru osób prawnych lub zbycia prawa do lokalu.

Rozdział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 18.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.

3. Od uchwał podjętych w pierwszej instancji przez Zarząd, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni, natomiast od uchwał podjętych w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia.
4. Decyzja drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Ostateczna jest również decyzja, od której nie wniesiono w przepisany termin odwołania do właściwego organu.
5. Wnioski skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia. Odpowiedzi na wniosek udziela się na piśmie zawierającym pouczenie o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Decyzje o przyjęciu osób, o których mowa w § 6 Rada Nadzorcza podejmuje w ciągu dwóch miesięcy, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji. W razie podjęcia decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania.
8. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o ile zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
9. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi odwołującemu się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
11. W przypadku zaskarżenia do Sądu uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Część III. Organy Spółdzielni

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 19.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał.

3. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. W przypadku równej ilości głosów przeprowadza się ponowne głosowanie.
6. Tryb zwoływania zebrań organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz regulaminy organów wskazanych w Statucie.

Rozdział II. Walne Zgromadzenie

§ 20.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 21.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składane jest na piśmie Zarządowi Spółdzielni 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.

§ 22.

1. Zawiadomienie członków Spółdzielni, o czasie, miejscu i porządku obrad, następuje na piśmie, w sposób przewidziany w regulaminie, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 23.

Walne Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim osób.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość liczby członków uczestniczących przez głosowanie w Walnym Zgromadzeniu.

§ 25.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekt zgłaszanej przez członków Spółdzielni uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Projekty uchwał powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dnia przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 26.

1. Każdemu członkowi przysługuje prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał na piśmie, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek.

§ 27.

1. Prezydium Walnego Zgromadzenia składa się z przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
2. Walne Zgromadzenie wybiera z grona członków:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie nie mniejszym niż 3 osobowym, której zadaniem jest:

- a) ustalenie liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, zbadanie ważności ich mandatów oraz stwierdzenie prawomocności obrad i zdolności do podejmowania uchwał,
 - b) techniczne przeprowadzenie głosowań,
 - c) obliczenie i ogłoszenie wyników głosowania,
- 2) Komisję Wnioskową w składzie nie mniejszym niż 3 osobowym dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym, zgłoszonych podczas Walnego Zgromadzenia wniosków, ich uporządkowania i ewentualnej korekty redakcyjnej oraz przedłożenia ich odpowiednim organom Spółdzielni,
 - 3) Komisję Statutową w składzie nie mniejszym niż 3 osobowym, o ile w porządku obrad przewidziane jest uchwalenie zmian statutu,
 - 4) inne komisje lub zespoły robocze w miarę potrzeb.
- 3. W skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie może wchodzić osoba kandydująca w wyborach.
 - 4. Każda komisja lub zespół wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

§ 28.

- 1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Prezydium.
- 2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
- 3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje się przez lat 10.

§ 29.

Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał i protokołowania określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 30.

- 1. Każdy członek Walnego Zgromadzenia ma jeden głos.
- 2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
- 3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu mają obowiązek brać udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 31.

Do właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowania uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowania uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) określanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) uchwalanie zmian Statutu większością 2/3 głosów uprawnionych i obecnych na Walnym Zgromadzeniu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
- 14) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 15) udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 16) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 32.

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem udzielenia absolutorium członkowi Zarządu.
2. Na żądanie 1/5 liczby osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 33.

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że Ustawa lub Statut stanowią inaczej.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrzenie spraw do następnego zwołania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 34.

Członek oraz Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Rozdział III. Rada Nadzorcza

§ 35.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 36.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni, na okres 3 lat.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni lub świadczące usługi na rzecz Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od pierwszego Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady i wygasa po przeprowadzeniu nowych wyborów.
5. Członkiem Rady Nadzorczej można być nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 37.

Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do podnoszenia swoich kwalifikacji w zakresie wiedzy w przepisach o spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 38.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadku:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków obecnych na zebraniu;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania stosunku pracy członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią;

§ 39.

Najbliższe Walne Zgromadzenie wybiera członka Rady Nadzorczej, na nie obsadzone miejsce Rady Nadzorczej.

§ 40.

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a Zarządem lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 9) uchwalanie regulaminu działania Zarządu oraz innych regulaminów przewidzianych Statutem;
 - 10) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy domów i innych budynków oraz ustalanie wysokości wkładów;
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, (do których przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu) i ustalanie opłat za te lokale;
 - 12) ustalanie opłat na działalność społeczną i kulturalną;
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 21 ust. 4;
 - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 16) wybór i odwołanie członków Zarządu;
 - 17) uchwalanie zasad wynagrodzenia Zarządu spółdzielni oraz wykonywanie obowiązków pracodawcy wobec Zarządu w zakresie dyscyplinarnym;
 - 18) podejmowanie uchwał w zakresie zawieszania członka Rady Nadzorczej w przypadku postawienia zarzutów w postępowaniu karnym lub naruszenia zakazu konkurencji;
 - 19) opiniowanie projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 20) tworzenie funduszy celowych oraz zatwierdzanie regulaminów gospodarowania tymi funduszami.

- 21) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył zarząd Spółdzielni;
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz wystąpienia ze spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności do lokalu.
2. Na posiedzeniu Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 41.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej przynajmniej raz w kwartale zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza ze swojego grona powołuje Komisję Rewizyjną.
2. Komisja Rewizyjna składa się co najmniej z dwóch członków.
3. Szczegółowe zadania i tryb pracy Komisji określa regulamin Rady Nadzorczej.

§ 43.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, może uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd oraz inne zaproszone osoby.

§ 44.

1. Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej stanowi miesięczny ryczałt i wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia, bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza Rady Nadzorczej stanowi miesięczny ryczałt i wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia, bez względu na ilość posiedzeń.
3. Miesięczny ryczałt wypłaca się z góry do 28-go dnia każdego miesiąca.

§ 45.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu funkcji. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

Rozdział IV. Zarząd Spółdzielni

§ 46.

1. Zarząd Spółdzielni może być jednoosobowy lub wieloosobowy. W przypadku Zarządu jednoosobowego stanowi go Prezes. W przypadku Zarządu wieloosobowego stanowi go Prezes i członkowie Zarządu. Odwołanie Prezesa lub członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Kandydat na Prezesa lub członka Zarządu powinien posiadać znajomość specyfiki pracy w spółdzielczości mieszkaniowej oraz umiejętność organizacji pracy i kierowania zespołem ludzi.
3. Szczegółowy zakres wymagań stawianych członkom Zarządu określa Rada Nadzorcza.
4. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

§ 47.

1. Z Prezesem lub członkiem Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie powołania, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
2. Odwołanie Prezesa lub członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Prezes lub członek Zarządu może również zostać zatrudniony na podstawie innej umowy cywilnoprawnej.

§ 48.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do uprawnień Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży i dzierżawy terenów;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz planów rozwoju spółdzielni;

- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie z tym związanych czynności organizacyjnych i finansowych;
- 5) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 6) zwołanie Walnego Zgromadzenia;
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie;
- 8) współdziałanie z właściwymi władzami w sprawach dotyczących budownictwa mieszkaniowego;
- 9) załatwianie spraw pracowniczych;
 - 10) wykonywanie uchwał Rady i Walnego Zgromadzenia;
 - 11) zgłaszanie do rejestru zmian i uzupełnień danych podlegających wpisom;
 - 12) reprezentowanie spółdzielni przed sądami i przed innymi organami administracji rządowej i samorządowej.

§ 49.

Sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 50.

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu samodzielnie lub dwaj jego pełnomocnicy wykazani w KRS łącznie. W przypadku Zarządu wieloosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu bądź członek Zarządu wraz z pełnomocnikiem.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni i złożone w jej siedzibie uważa się za doręczone.

§ 51.

Prezes Zarządu bądź dwóch członków Zarządu w przypadku Zarządu wieloosobowego może udzielić pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

Część IV. Gospodarka Spółdzielni.

§ 52.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 53.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz udziałowy;
 - 2) Fundusz zasobowy;
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) Fundusz remontowy;
 - 2) Fundusz społeczno – kulturalny.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w następującej kolejności z funduszu:
 - 1) zasobowego
 - 2) udziałowego
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 54.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów prawa i Statutu, w miarę potrzeby określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

Część V. Wpisowe, udziały i wkłady

Rozdział I. Wpisowe i udziały

§ 55.

(skreślony)

§ 56.

Członek Spółdzielni wnosi wkład do Spółdzielni, jeżeli:

- 1) nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w drodze umowy, spadku lub zapisu,
- 2) nabył spółdzielcze prawo do garażu w drodze zapisu lub spadku,
- 3) ubiega się o przydział spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,

§ 57.

(skreślony)

Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 58.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy (część członkowskiego kosztu budowy) przypadających na jego lokal. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztami budowy lokalu, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lokalu).
3. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy (członkowski koszt budowy) przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego i budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Przez członkowski koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 3 rozumie się koszty inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal, w skład których wchodzi także budownictwo towarzyszące (uzbrojenie i ukształtowanie terenu itp.)

§ 59.

1. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu uczestniczą w kosztach budowy mieszkań w zależności od warunków finansowych i kredytowania budownictwa poprzez:
 - 1) wpłacanie środków finansowych na pokrycie pełnych kosztów budowy przypadających na dany lokal w czasie jego realizacji (wkład budowlany),
 - 2) wpłacanie w czasie realizacji środków finansowych na pokrycie części kosztów budowy przypadających na dany lokal, a następnie spłatę kredytu bankowego wraz z odsetkami i kosztami obsługi bankowej, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy (zaliczka na wkład budowlany), na zasadach wynikających z umowy kredytowej.
1. Zarząd Spółdzielni przed rozpoczęciem budowy obowiązany jest zapoznać członków, którym w kolejności przysługuje pierwszeństwo przydziału mieszkania, z warunkami finansowania budowy, a w szczególności z obowiązującymi zasadami finansowania i kredytowania w tym zakresie, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą. Członków, którzy wyrażają zgodę na przedstawione warunki umieszcza się na liście inwestycyjnej po zawarciu umowy, o której mowa w ust. 3.
2. Terminy wnoszenia wpłat i ich wysokość na pokrycie całości lub części kosztów budowy, w czasie jej realizacji, określa umowa zawarta między Spółdzielnią a członkiem, która stanowi podstawę do umieszczenia na liście inwestycyjnej. Umowa ta powinna zawierać

również warunki zmian wysokości i terminów wnoszenia wpłat oraz określać skutki niedotrzymania zobowiązań w tym zakresie.

3. Zasady spłaty kredytu bankowego, wraz z odsetkami i kosztami obsługi bankowej, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy mieszkania, określa Zarząd Spółdzielni odpowiednio do warunków wynikających z umowy kredytowej. Warunki te wprowadza się aneksem do umowy, o której mowa w ust. 3, przed przydzieleniem lokalu.
4. Wpłacone przez członka kwoty w czasie realizacji budowy na pokrycie części lub całości kosztów lokalu w wypadku, gdy przydział mieszkania nie dojdzie do skutku z winy członka, Spółdzielnia wypłaca członkowi lub innej uprawnionej osobie niezwłocznie po wniesieniu wpłat przez następnego członka. Natomiast, gdy przydział mieszkania nie dojdzie do skutku z winy Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca członkowi lub innej uprawnionej osobie w terminie trzech miesięcy. Umowa wskazana w ust. 3 może zawierać postanowienie, że w takim przypadku członek może na swoje miejsce wskazać inną osobę.
5. Zobowiązanym do uzupełnienia wkładu jest członek, któremu przysługuje prawo do lokalu.

§ 60.

1. Członek Spółdzielni otrzymujący przydział mieszkania lokatorskiego, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconego wkładu mieszkaniowego według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Wkłady na lokale przydzielane z nowych inwestycji, jeżeli taka forma budownictwa będzie realizowana, wnoszone będą na zasadach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz umowy kredytowej.

§ 61.

(skreślony)

§ 62.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z uzyskanej ceny potrąca się zobowiązania wobec Spółdzielni (§ 83).
3. Spółdzielnia rozlicza się z członkiem na dzień utraty prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 63.

Postanowienia dotyczące wkładów budowlanych odnoszą się również do wkładów na lokale użytkowe i garaże.

§ 64.

W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem przydziału lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w § 80 ust. 2 i § 90, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Postanowienie to dotyczy również zwrotu kwot wpłaconych na poczet wkładu na lokale użytkowe lub garaże.

Rozdział III. Rozliczenie z tytułu wkładu równowartości własnościowego prawa.

§ 65.

Rozliczenie z członkiem, byłym członkiem lub innymi uprawnionymi osobami powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz równowartości własnościowego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia prawa;
- 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa;
- 3) z tytułu udziału – na dzień wygaśnięcia członkostwa.

§ 66.

1. Wypłata osobom uprawnionych kwot z tytułu opisanego w § 65 powinna być dokonana w terminie 3 miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu na lokal.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w § 65 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania go w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni.

§ 67.

Zasady określone w § 65 i 66 stosuje się również w razie wygaśnięcia prawa do lokalu użytkowego i garażu.

Część VI. Prawo do lokalu.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 68.

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

§ 69.

Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.

§ 70.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania współwłasności spółdzielczego prawa do lokalu. Zniesienie wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w takim wypadku może być dokonane przez sąd lub umową w formie aktu notarialnego.

§ 71.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §112 pkt. 1.

§ 72.

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa.
2. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
3. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Rozdział II. Przydział lokali mieszkalnych.

§ 73.

(skreślony)

§ 74.

(skreślony)

§ 75.

(skreślony)

Rozdział III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 76.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 77.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadkach, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 78.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego zobowiązań wynikających z ogólnych przepisów.
Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinno być, pod rygorem nieważności, złożone na piśmie w formie aktu notarialnego.
2. Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego należy do małżonków, wniosek o ustanowienie odrębnej własności powinien być zgłoszony przez oboje małżonków.
3. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu

art. 113, ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

4. Spółdzielnia odmówi przeniesienia praw do lokalu mieszkalnego w wypadku, kiedy z wnioskiem wystąpi członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a prawo to jest objęte małżeńską wspólnotą majątkową.

§ 79.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypada drugiemu małżonkowi.

§ 80.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom bliskim, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 mają roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty,

§ 81.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadku prawomocnego orzeczenia Sądu jeżeli podstawą wydania wyroku były:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 112, za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażące lub uporczywe wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

2. 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.

§ 82.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem realizacji roszczeń osób bliskich bądź osób które spłaciły zadłużenie, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie ogłasza przetargu i 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 związku ze spłatą zadłużenia w Spółdzielni;
 - 2) osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 83.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal:
 - 1) część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy;
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal w przypadku skorzystania ze środków publicznych przez Spółdzielnię;
 - 3) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 112;
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w pkt. 4, jest opróżnienie lokalu. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy oraz do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, w związku z realizacją roszczeń osób bliskich bądź osób które spłaciły zadłużenie, 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. W takiej sytuacji, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 112, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5, 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.

Rozdział IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 84.

(skreślony)

§ 85.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 86.

1. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali własnościowych, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 87.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem regulacji §§ od 5 do 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 88.

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

§ 89.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 90.

1. W razie śmierci członka przed zawarciem umowy, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
2. W razie ustania członkostwa w Spółdzielni z innych przyczyn niż śmierć członka przed zawarciem umowy lub zamieszkaniem w lokalu, osobom bliskim byłego członka, przysługują uprawnienia przewidziane w § 80 ust. 2, który stosuje się odpowiednio.

§ 91.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez tę osobę, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 92.

(skreślony)

§ 93.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Rozdział V. Prawo odrębnej własności do lokalu

§ 94.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową;
- 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.

§ 95.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 94 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 96.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 94 pkt 3 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia umowy o budowę lokalu wynosi 3 miesiące i kończy się ostatniego dnia danego miesiąca kalendarzowego.

§ 97.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego

pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 98.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy 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.

§ 99.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni. Zobowiązany jest złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 100.

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział VI. Zamiana lokali

§ 101.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni, dokonać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów jednorodzinnych oraz właścicielami lokali stanowiących odrębną własność nieruchomości.
2. Zamiana lokali, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo z członkami innych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy tych Spółdzielni.

3. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) uzależniona jest od zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 102.

Wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej, wpisuje się do rejestru zamian.

§ 103.

(skreślony)

§ 104.

1. Zamiany mieszkań regulowane są w kolejności wynikającej z rejestru zamian.
2. Spółdzielnia może realizować zmiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań mniejszych na jedno mieszkanie większe.

§ 105.

Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wkładów.

§ 106.

Szczegółowe zasady zmiany mieszkań określa regulamin.

Rozdział VII. Wynajem lokali

§ 107.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.

§ 108.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa regulamin oraz umowa zawarta z najemcą.

Rozdział VIII. Używanie lokali przez członków

§ 109.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Członek, który zamieszkał w przydzielonym lokalu może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że nastąpi zmiana użytkowania lokalu.
4. Członek oddający w najem lub bezpłatne używanie cały lokal własnościowy, obowiązany jest wskazać Spółdzielni osobę, której lokal ten oddaje do dyspozycji.

§ 110.

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

§ 111.

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni, obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu, amortyzacji urządzeń, a także z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia wykonanego przez członka określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział IX. Opłaty za używanie lokali

§ 112.

1. Za używanie lokali członkowie, właściciele lokali oraz osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na ich lokal kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującymi w szczególności wydatki na:
 - 1) eksploatacji nieruchomości w Spółdzielni,
 - 2) centralnego ogrzewania;
 - 3) ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji;
 - 4) działalności społeczno – wychowawczej;
 - 5) odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - 6) wywozu nieczystości stałych;

- 7) odpis na małą architekturę;
 - 8) zarządu ogólnego przypadającego na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi;
 - 9) Opłatę za dodatkowe pomieszczenie piwniczne.
2. Poza opłatami, o których mowa w ust. 1, członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę ich mieszkań, jeżeli kredyt ten nie został spłacony.
 3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni, z uwzględnieniem przepisów i decyzji dotyczących cen urzędowych. Jednostkę rozliczeniową stanowi jeden metr powierzchni użytkowej lokalu z tym, że opłaty za używanie zimnej i ciepłej wody, kanalizacji i gazu, do czasu założenia indywidualnych urządzeń pomiarowych, ustalane są od ilości osób zamieszkałych we wszystkich lokalach. Rozliczenie wywozu nieczystości stałych również ustalone jest od ilości osób zamieszkałych w lokalu.
 4. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
 5. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
 6. Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej z nieruchomości. Uchwalone plany rzeczowo-finansowe powinny dla każdej z nieruchomości zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali siedmiu lat (remont elewacji - docieplenia budynków, wymiana instalacji).
 7. Członkowie, właściciele lokali oraz osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu partycypują w opłatach w sposób następujący:
 - 1) Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 - 2) Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 3) Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

- 4) Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt 1 albo 2.
- 5) Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 6) Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 113.

1. Opłaty, o których mowa w § 112 powinny być wnoszone z góry do dnia 15 każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem oddania do dyspozycji Spółdzielni. Jeżeli odnowienie (remont) lokalu zostało zlecone Spółdzielni zwalniający ten lokal dotychczasowy użytkownik obowiązany jest wnieść opłaty za czas wykonywania prac, jednak za okres nie dłuższy niż 30 dni licząc od dnia opróżnienia mieszkania przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do umorzenia lub zawieszenia dochodzenia odsetek od należności, o których mowa w § 112 ust. 1 Statutu.

Część VII. Domy jednorodzinne budowane w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków

§ 114.

1. Spółdzielnia podejmując budowę domów jednorodzinnych w celu przeniesienia własności na rzecz członków, może dokonać ich przydziału z chwilą, gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji, możliwe jest ich oznaczenie.

2. Po wybudowaniu domu jednorodzinnego, jeżeli przydziału dokonano wcześniej, Spółdzielnia jest obowiązana wyrazić zgodę na ich zamieszkanie.
3. Z chwilą zamieszkania członka w przydzielonym domu prawo do tego domu staje się prawem dziedzicznym, zbywalnym i podlega egzekucji.
4. Do prawa do domu jednorodzinnego określonego w ust. 1 stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące odrębnej własności lokalu z zachowaniem postanowień poniższych.

§ 115.

W zakresie realizacji i finansowania domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się postanowienia § 59, z wyłączeniem ust. 1 pkt. 2

§ 116.

Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, jeżeli tego nie dokonają spadkobiercy, Spółdzielnia wystąpi do sądu o wyznaczenie pełnomocnika, któremu przysługiwać będą organizacyjne uprawnienia członka, przewidziane w Statucie.

§ 117.

(skreślony)

§ 118.

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustalaniu wkładów budowlanych, wniesienia przez członka tych wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działki.
2. Przeniesienie własności domów może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.
3. Koszty przeniesienia własności domów ponoszą członkowie.

§ 119.

Po przeniesieniu własności domów Spółdzielnia na podstawie umowy z byłymi członkami, może prowadzić administrację ich domów.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się także do lokali w małych domach mieszkalnych budowanych przez Spółdzielnię, w celu ustanowienia odrębnej własności nieruchomości na rzecz członków.

Część VIII. Lokale użytkowe i garaże

Rozdział I. Lokale użytkowe

§ 120.

1. Lokale użytkowe wybudowane ze środków finansowych członków Spółdzielni wniesionych w pełnej wysokości i odpowiadających członkowskiemu kosztowi budowy w rozumieniu § 58 ust. 2 i 3, przydzielane są na warunkach odrębnej własności.
2. Koszt wybudowania lokalu zaliczany jest na wkład budowlany.
3. Z chwilą podpisania umowy powstaje odrębna własność.

§ 121.

1. Warunki realizacji i finansowania budowy lokalu użytkowego oraz określenie jego przeznaczenia w zakresie prowadzonej działalności, ustala umowa inwestycyjna, zawarta pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Spółdzielni.

§ 122.

1. Lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółdzielni, wybudowane z jej środków finansowych (wybudowanie w oparciu o kredyt bankowy spłacony przez Spółdzielnię), oddawane są członkom i innym osobom na podstawie umowy najmu.
2. Do umów o najem lokali użytkowych stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

Rozdział II. Garaże

§ 123.

Członkom Spółdzielni, którym przydzielono garaże w zespołach wolnostojących, na które wnieśli pełny wkład budowlany, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, odpowiadające spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu użytkowego lub odrębnej własności do garażu.

§ 124.

1. Budowa nowych garaży, jako samodzielnych lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, przydzielanych członkom na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, realizowana jest z ich środków

- własnych, odpowiadających pełnemu kosztowi budowy. Koszt wybudowania garażu stanowi wkład budowlany.
2. Warunki realizacji i finansowania budowy garaży ustala umowa inwestycyjna zawarta między członkiem a Spółdzielnią.

§ 125.

1. O zamiarze budowy garaży według zasad określonych w § 124, Spółdzielnia zawiadamia członków oczekujących na przydział garaży, wpisanych do rejestru, celem wypowiedzenia się, w określonym terminie, co do przystąpienia budowy.
Jeżeli lista chętnych członków okaże się niższa niż ilość garaży przewidywana w planie wybudowania, Spółdzielnia przez ogłoszenie w miejscowej prasie i wywieszenie zawiadomień w biurach Spółdzielni, zaprasza do składania ofert również przez osoby nie będące członkami Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać informację, że pierwszeństwo w wyborze mają członkowie Spółdzielni.
2. Oferta osoby nie będącej członkiem Spółdzielni może zawierać jej oświadczenie o gotowości przystąpienia do Spółdzielni.

§ 126.

Do garaży, o których mowa w § 123 – 125 stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.

Część IX. Likwidacja Spółdzielni

§ 127.

1. W wypadku likwidacji Spółdzielni prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań wobec wierzycieli przysługuje w 8% byłym członkom, których członkostwo ustało w związku z jej likwidacją. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Udział byłych członków w majątku, o którym mowa w ust. 1 zd. 1 ustalony jest stosowanie do okresu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
3. 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 lub we własność domu jednorodzinnego.
4. Zasady likwidacji Spółdzielni określa ustawa.

Część X. Ogłoszenia

§ 128.

Spółdzielnia dokonuje ogłoszeń przewidzianych niniejszym Statutem co najmniej w jeden z podanych sposobów:

- 1) na stronie internetowej: WWW.smrogozno.com.pl
- 2) w formie ogłoszeń na klatkach schodowych,
- 3) poprzez pocztę lub doręczyciela.

Część XI. Postanowienia końcowe

§ 129.

Do lokali oddanych w najem, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 7 stosuje się przepisy ustawy o najem lokali, a w odniesieniu do lokali wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 5 stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 130.

1. Zmiany Statutu mogą być dokonane uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością 2/3 głosów uprawnionych i obecnych na Zebraniu.
2. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed wpisaniem jej do rejestru.

§ 131.

Walne Zgromadzenie przyjmuje kompetencje Zebrania Grup Członkowskich.