

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Agrodom
w Szczecinie

Rok 2025

Spis treści :

1. **Postanowienia ogólne – str.4**
2. **Dział I – Cel i przedmiot działalności – str.4**
3. **Dział II - Członkowie Spółdzielni – str.5**
 - a. Rozdział 1 – Powstanie członkostwa – str.5
 - b. Rozdział 2 – Prawa i obowiązki członków – str.7
 - c. Rozdział 3 – Ustanie członkostwa – str. 9
 - d. Rozdział 4 – Postępowanie wewnątrz spółdzielcze – str.10
 - e. Rozdział 5 Wpisowe i udziały – str.11
4. **Dział III – Prawa do lokali – str.12**
 - a. Rozdział 1 – Postanowienia ogólne – str.12
 - b. Rozdział 2 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
mieszkalnego – str.12
 - c. Rozdział 3 – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – str. 17
 - d. Rozdział 4 – Prawo odrębnej własności lokalu – str.19
 - e. Rozdział 5 – Najem lokali – str.22
 - f. Rozdział 6 – Zamiana mieszkań i kolejność – str.22
 - g. Rozdział 7 – Sprzedaż lokali – str.24
5. **Dział IV - Przeniesienie własności lokali – str. 24**
 - a. Rozdział 1 – Przepisy ogólne – str. 24
 - b. Rozdział 2 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – str. 24
 - c. Rozdział 3 - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
mieszkalnego, użytkowego w tym garażu – str. 25
 - d. Rozdział 4 - Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca
postojowego w lokalu garażowym wielostanowiskowym– str. 25
6. **Dział V - Wkłady budowlane – str. 25**
 - a. Rozdział 1 - Postanowienia ogólne – str. 25
 - b. Rozdział 2 - Wkłady mieszkaniowe – str. 27

- c. Rozdział 3 - Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego – str. 27
- d. Rozdział 4 - Wkłady budowlane – str. 29
- e. Rozdział 5 - Rozliczenie z tytułu wkład budowlanego spółdzielczego
własnościowego prawa do lokalu – str. 30

7. Dział VI – Opłaty za używanie lokali – str. 30

8. Dział VII – Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu – str. 33

9. Dział VIII – Gospodarka Spółdzielni – str. 34

10. Dział IX – Organy Spółdzielni – str. 36

- a. Rozdział 1 - Postanowienia ogólne – str. 36
- b. Rozdział 2 - Walne Zgromadzenie – str. 37
- c. Rozdział 3 - Rada Nadzorcza – str. 41
- d. Rozdział 4 – Zarząd – str. 44
- e. Rozdział 5 – Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu – str. 46

11. Dział X – Postanowienia końcowe – str. 47

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Agrodom** w Szczecinie i będzie ona dalej zwana Spółdzielnią

§ 2

1. Spółdzielnia działa na obszarze Polski, a jej siedzibą jest miasto Szczecin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów /akcji/ tych organizacji.

DZIAŁ I. **CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.
2. Przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować:

- 1) budując lub nabywając budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budując budynki mieszkalne zgodnie z postanowieniami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bez możliwości ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności tych lokali;
- 3) budując lub nabywając budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budując lub nabywając domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) budując lub nabywając budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) nabywając i sprzedając grunty i inne nieruchomości,
- 7) wynajmując członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 8) zarządzając nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
- 9) zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą i inwestycyjną lub zarządzać nieruchomościami, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4. Podjęcie przez Spółdzielnię takiej działalności wymaga jednak uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna określać formę organizacyjną, w ramach której będzie działalność taka prowadzona; czy np. w ramach spółki, czy we własnym zakresie.

DZIAŁ II. **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
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 albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni

§ 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 przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, o którym mowa § 7 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię, nazwisko,

miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającego deklarację.

2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członkostwo osoby, o której mowa w ust.1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym. W przypadku uwzględnienia odwołania i postanowienie o przyjęciu w poczet członków, członkostwo powstaje z chwilą podjęcia tej uchwały.

§ 11

W sprawach ze stosunku członkostwa w Spółdzielni, wszystkie czynności podejmuje Zarząd.
W przypadku Zarządu jednoosobowego, czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) żądanie zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 6) używania przydzielonych lokali na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ustanowionych w drodze umowy: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 7) otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
- 8) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania takiego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
- 9) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
- 10) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, a także kopii uchwał organów Spółdzielni, 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.
Zasady wydawania odpisów i zaświadczeń określa Zarząd Spółdzielni.
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 rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi odmowy na piśmie. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.
- 11) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 12) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 13) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i Spółdzielnią,
- 14) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 15) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 16) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie całego lokalu lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 17) udziału w nadwyżce bilansowej
- 18) korzystania z innych praw określonych w Statucie.

2 Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej także usm i odpowiednimi przepisami Statutu Spółdzielni,

- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić bez zbędnej zwłoki na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2. skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania,
3. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
5. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
6. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
7. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
8. rozwiązywania umowy o budowę lokalu,

§ 14

1. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali zwanej dalej uwl, Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm.,. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 17

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków składający się z dwóch części:
 - 1). w pierwszej części wpisuje się imię i nazwisko, oraz miejsce zamieszkania – w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – wysokość wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
 - 2). w drugiej części wpisuje się informacje o zaległościach członka wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania lokal: mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zobowiązania z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członek lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 18

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

ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Postępowaniem wewnątrz spółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 usm. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 20

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie złożenia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

§ 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, powinny być doręczone pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Zasady doręczania korespondencji określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 22

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

§ 23

W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz-spółdzielcze ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ 5. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 24

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot wpłaconych na udziały kwot powinien być dokonany w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa w Spółdzielni. Udziały wypłacane są w kwotach nominalnych.

DZIAŁ III.

PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 25

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 26

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w § 25 pkt 3 również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 27

Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 28

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności obowiązany jest objąć postawiony przez Spółdzielnię do jego dyspozycji lokal w terminie do 30 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia.
2. Po bezskutecznym upływie terminu na objęcie lokalu przez członka, Spółdzielnia służy prawo rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po jego stronie.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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 przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni.

Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - 3) sposób przekazania lokalu do użytkowania,
 - 4) obowiązki obciążające członka,
 - 5) obowiązki obciążające Spółdzielnię.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
7. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
8. 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.
9. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.7 i 8, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.8,

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 31

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części albo ze zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Obowiązek powiadomienia Spółdzielni o okolicznościach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, (np. o zwiększeniu liczby osób mieszkających ponad jeden miesiąc w danym lokalu) spoczywa również na członku Spółdzielni mieszkającym w przysługującym mu lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni o powyższym a stwierdzeniu tego faktu przez administrację Spółdzielni, Zarząd dokona obciążenia członka Spółdzielni powstałymi kosztami, za okres nawet do trzech lat wstecz – licząc od daty stwierdzenia tego faktu wraz z odsetkami ustawowymi.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 32

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) wstępną wysokość wkładu mieszkaniowego, termin i sposób jego wpłaty, tj. jednorazowo bądź ratalnie,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 11) określenie warunków, jakie członek obowiązany jest spełnić w związku z ubieganiem się o lokatorskie prawo do lokalu budowanego przy udziale środków przy udziale środków pochodzących

z finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego,

12) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 33

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 32 pkt. 4 i 6, lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Członek może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Skuteczność wypowiedzenia umowy przez członka uzależniona jest od równoczesnego wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni chyba, że członek ten posiada tytuł prawny do innego lokalu w Spółdzielni.

§ 34

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 35

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

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa (śmierci) w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w

postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu

wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 87.

4. Osoba o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² usm.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 37

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nie uiszczonych tych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
4. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 lipca 2017r o zmianie usm, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

5. Roszczenie, o którym mowa ust. 4, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 38

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zwanych dalej lokalem może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia
2. W dalszej części statutu użycie w stosunku do mieszkania lub lokalu oraz garażu słowa wkład będzie oznaczało wkład budowlany.

§ 39

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 40

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

§ 41

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 42

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.

§ 43

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 44

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 wykonaniem 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.

§ 45

W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis § 44 stosuje się odpowiednio.

§ 46

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłata opłat, o których mowa w § 87, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 47

1. W wypadku 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.

§ 48

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

§ 49

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

§ 50

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

§ 51

1. Przepisy § 38-49 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i garażu oraz lokali użytkowych.
2. Członek zobowiązany jest do korzystania z garażu zgodnie z jego przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 52

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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 osoby ubiegającej o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 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) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin i sposób jego wpłaty tj. jednorazowo bądź ratalnie,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) określenie terminu objęcia lokalu,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 10) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 53

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 54

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 osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 52 pkt. 3, 6 i 8, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwie albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
3. Członek może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 55

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 52 albo na rzecz nabywcy ekspektatywy własności, 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 2 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.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osób, o których mowa w ust. 2 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 56

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 57

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 107 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 58

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Przepis art. 16 uwl stosuje się odpowiednio.

Przepisy § 52 do 58 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 60

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 uwl. przepisów uwl. O zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art.29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów uwl o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1,3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 uwl stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uwl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. 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 o własności lokali.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust1a, art.31 i art. 32 uwl.
8. W przypadku, o którym mowa w ust3, stosuje się przepisy art.24¹ ust. 3 i 4 usm.
9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust.1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust.7 :
 - 1). ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 2). Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności o których mowa w ust. 9, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1). zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2). obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego,

11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

ROZDZIAŁ 5. NAJEM LOKALI

§ 61

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych członkom – osobom fizycznym i osobom prawnym oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
3. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 62

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza określa lokale do wynajmu i kryteria wyboru najemców.

ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ I KOLEJNOŚĆ

§ 63

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań typu lokatorskiego na mieszkania typu lokatorskiego odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań może dokonać Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 64

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje przez:
 - 1) zawarcie umowy między członkiem a Spółdzielnią o spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni;

- 2) umożliwienie członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal mieszkalny w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni zamiany między sobą dotychczas użytkowanych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem § 29, § 32 pkt 11 i § 70 ust. 2 Statutu, oraz przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 2.

§ 65

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji innych dysponentów wymaga zgody tych dysponentów.

§ 66

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1) podpisanie z zainteresowanymi członkami umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą,
 - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali mieszkalnych, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
 - 3) podpisanie z zainteresowanym członkiem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie,
 - 4) podpisanie umowy o budowę lokalu mieszkalnego w związku z ubieganiem się o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Realizacja wniosków o zamianę mieszkań członków, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 następuje w kolejności numeru rejestru, o którym mowa w § 67.

§ 67

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali mieszkalnych typu lokatorskiego i udostępnia go zainteresowanym członkom.
3. Rejestr zawiera niezbędne dane takie jak: numer kolejny i datę wpływu wniosku, imię i nazwisko członka, numer rejestru członkowskiego, adres zamieszkania, określenie wielkości i położenia lokalu zgłoszonego do zamiany oraz wielkości i położenia lokalu wnioskowanego do uzyskania w drodze zamiany i data załatwienia wniosku. Rejestr może ponadto zawierać inne informacje dotyczące zamiany.

§ 68

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych przez członków, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Szczegółowy tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członów, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 69

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu .

DZIAŁ IV

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 70

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni w trybie przewidzianym w niniejszej rozdziale nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 71

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 32, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni 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 opłat, o których mowa w § 87.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU

§ 72

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87.

ROZDZIAŁ 4. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W LOKALU GARAŻOWYM WIELOSTANOWISKOWYM

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu, lokalu użytkowego stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu lub lokalu użytkowego.

DZIAŁ V. WKŁADY BUDOWLANE

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 74

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w

- innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
 3. Ustalania kosztów budowy lokalu i wysokości wkładów dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania,
 4. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany, której wyceny dokonuje Zarząd na podstawie kosztorysu przedstawionego przez członka i zatwierdzonego przez Zarząd.
 5. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie zawartej z członkiem o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wstępnie wymaganego wkładu.
 6. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich).
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
 7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.

§ 75

1. Przy ustalaniu kosztów budowy lokalu i warunków realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić następujące zasady:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego,
 - 2) podział kosztów zaliczanych do realizowanego zadania inwestycyjnego:
 - a) na koszty ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku lub jego części (klatka), jeśli zgodnie z umową część ta stanowi odrębny przedmiot odbioru oraz na koszty ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - b) metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,

- c) składniki kosztów budowy części mieszkalnej, które są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi,
- d) ewentualne dopuszczenie różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność) oraz określenie kryteriów, według których to różnicowanie ma być stosowane,
- 3) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy,
- 4) warunki wynikające z umów kredytowych, jeśli realizacja zadania inwestycyjnego finansowana jest kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
- 2. Jeśli skutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.
- 3. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 76

- 1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- 3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobie uprawnionej zgodnie z § 77.
- 4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałej części kredytu zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 77

- 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 74, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 87, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
5. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
6. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
7. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 78

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 79

1. 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, o którym mowa w art. 10 ust.2 u.s.m.
2. 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 nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 87, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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.1 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.
5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art.2 ust.4 *usm.*

ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE

§ 80

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 81

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 82

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 83

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 85

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 86

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

DZIAŁ VI. OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 87

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 4) wpłatą na fundusz remontowy.
 opłaty te uiszczają na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
 Natomiast z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą oni korzystać odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali lub osobami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali. Osoby nie będące członkami Spółdzielni,
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiścić opłatę w terminie 7 dni od daty wezwania do zapłaty. Opłata, ta odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu o podobnym standardzie, w szczególności biorąc pod uwagę wielkość, wyposażenie oraz położenie tego lokalu. Jeżeli opłata nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora opłaty uzupełniającej.

§ 88

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.
3. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi te lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 87 od chwili postawienia im przez Spółdzielnię lokali do dyspozycji.

§ 90

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 87 ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, a w tym m.in. jednostek rozliczeniowych, takich jak : 1 m² p.u. mieszkania/lokalu, ilości osób korzystających z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego mieszkania oraz ilości mieszkań. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - a. określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, osiedla, całych zasobów,
 - b. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ze względu na sposób wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, garaże w budynkach, garaże wolnostojące, lokale użytkowe w budynkach czy wolnostojące, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, itp.) ,
 - c. określenie okresów, w których wnoszone są opłaty za okresy grzewcze i nie grzewcze oraz terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość opłat jest ustalana także na podstawie:
 - a. planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - b. regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - c. regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody.

Szczegółowe zasady oraz regulaminy rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

§ 91

1. Opłaty, o których mowa w § 87 wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Spółdzielni lub dzień wpłaty do kasy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 87 ust. 1-3 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 87 ust. 1-3 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na

drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie. W przypadku gdy zaległości w opłatach przekroczą okres 3 –ch miesięcy, Zarząd Spółdzielni może naliczyć odsetki w podwójnej wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie należności.
W przypadku zawarcia ugody o zapłatę bieżących i zaległych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia może umorzyć naliczone do dnia zawarcia umowy odsetki od zaległych należności.
7. W przypadku opóźnienia w płatności należności na rzecz Spółdzielni, każdą kolejną wpłatę Spółdzielnia ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnych należności, w szczególności na odsetki liczone od tych zaległości.

DZIAŁ VII.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA

LOKALU

§ 92

Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a nie stanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym lub niezaliczone do kosztów inwestycji.

§ 93

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub dotyczącymi pionów instalacyjnych.
4. Dodatkowe wyposażenie nie jest zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W

przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

5. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

DZIAŁ VIII. **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 94

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 95

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 96

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 3) fundusz remontowy,
2. W spółdzielni istnieje fundusz udziałowy gromadzony do dnia 8 września 2017r.
3. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze, w szczególności:
 - 1) inwestycyjny,
 - 2) na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną,
 - 3) świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 usm.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 97

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.
3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po uchwaleniu kierunków rozwoju działalności gospodarczej ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
5. Założenia organizacyjno-finansowe, których mowa w ust. 1 powinny zawierać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców) na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach krąg realizowanej inwestycji,
 - b) standardy techniczne i funkcjonalno-użytkowe budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizacja obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 98

1. Nadwyżkę bilansową, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w szczególności na:
 - 1) Dofinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążeń członków proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych przez nich lokali wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku.
 - 2) na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali należących do członków na dzień 31 grudnia danego roku.

§ 99

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.
2. Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni
3. W przypadku likwidacji Spółdzielni, podział funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni dokonywany jest między członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do spółdzielni.

DZIAŁ IX.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 100

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 128 Statutu oraz czy zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.
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 (kandydatowi).
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.

9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
10. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałt ten wynosi:
 - przewodniczący Rady 500 zł. netto
 - zastępca przewodniczącego i sekretarz Rady 350 zł. netto
 - członkowie Rady 300 zł netto.
11. Ryczałt miesięczny członka Rady Nadzorczej jest obniżany za każdą nieobecność w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu, według następującego wzoru: kwota wynagrodzenia razy ilość nieobecności, podzielone przez ilość posiedzeń w danym miesiącu.
12. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej Spółdzielni uwzględnia się posiadane przez nich kwalifikacje zawodowe, a także ich doświadczenie zawodowe związane z kierowaniem lub nadzorem na stanowiskach związanych z działalnością gospodarczą, finansami oraz prawem gospodarczym.

ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 101

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może zostać podzielone na części jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 osób.

§ 102

Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 103

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określania zasad gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się 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.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
10. 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 Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia: członków, co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Zawiadomienie w formie pisemnej powinno być wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, tablicach ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie winno zawierać określenie terminu, czasu miejsca obrad oraz informację o miejscu wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i informację o prawie do zapoznania się z dokumentami.

2. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad winien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, osób i organizacji wymienionych w ust.1 i ust. 2 niniejszego paragrafu na 7 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust.1.

§ 106

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności:
 - a) w pierwszym terminie co najmniej 30% uprawnionych członków.
 - b) w drugim terminie bez względu na liczbę obecnych uprawnionych członków,
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych za i przeciw, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Uchwały w przedmiocie zbycia nieruchomości podejmowane są zwykłą większością głosów przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu z zachowaniem warunków, o których mowa w ust.3
6. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - a) zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - b) o likwidacji Spółdzielni, o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt 3 ustawy „Prawo spółdzielcze”, o odwołaniu członków Zarządu – ¾ głosów.
7. Głosowanie na Walnym odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło

co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Za członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu uważa się tych członków, którzy biorą udział w głosowaniu.

§ 107

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 108

1. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. W sytuacji braku przedstawicieli Rady Nadzorczej, obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części, może otworzyć Prezes Zarządu lub członek Zarządu.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 109

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

2. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat

ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

§ 110

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 111

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby:
 - 1) będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie,
 - 2) pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo pozostające z nim we wspólnym pożyciu, albo osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
5. Członek Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Ponadto, osoby te nie mogą być właścicielami, wspólnikami czy członkami organów w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji oraz postanowień Statutu stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej.
6. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji i postanowień Statutu, o których mowa w ust.1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
7. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie, nie później jednak niż do 30 czerwca danego roku.

§ 112

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

§ 113

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią

§ 114

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 115

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej,
- 2) zatwierdzanie planów organizacyjnych i finansowych inwestycji podejmowanych przez Spółdzielnię,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, o których mowa w § 19 i § 20 Statutu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 16) podejmowanie uchwał w związku ze zleceniem badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wyboru biegłego rewidenta,
- 17) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,

- 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych i domy jednorodzinne, regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 19) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno - finansowych zadań inwestycyjnych realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 20) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 22) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 24) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 25) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 26) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego,
 - 27) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 28) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 29) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 30) określanie lokali do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
 - 31) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
 - 32) w przypadku Zarządu jednoosobowego, reprezentowanie Spółdzielni w sprawach ze stosunku członkostwa – art. 49 § 5 ustawy prawo spółdzielcze.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 116

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 117

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni przez Radę Nadzorczą goście.

§ 118

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

§ 119

Rada Nadzorcza w razie potrzeby powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 120

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD**§ 121**

1. Zarząd jest jednoosobowy lub wieloosobowy. W skład Zarządu jednoosobowego wchodzi Prezes. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.
2. Skład ilościowy Zarządu, ze wskazaniem osób funkcyjnych (prezes, wiceprezes, członek zarządu), ustala Rada Nadzorcza:
 - 1) W przypadku Zarządu wieloosobowego ilość członków Zarządu nie może przekraczać 3 (trzech) osób.
 - 2) Zarząd jest wybierany i odwoływany, przez Radę Nadzorczą, w głosowaniu tajnym, większością $\frac{3}{4}$ głosów, przy obecności, co najmniej, $\frac{4}{5}$ statutowego składu Rady.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla pełnienia tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członek Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo pozostające z nim we wspólnym pożyciu albo pozostające w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Ponadto osoby te nie mogą być członkami Rady Nadzorczej, właścicielami, współnikami czy członkami organów w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiąże umowa o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i powoduje skutki przewidziane w przepisach prawa.
6. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium,

Nadzorcza, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga $\frac{3}{4}$ oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.

8. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
10. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.
11. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia. Odwołanie członka Zarządu z powodu jego zrzeczenia z funkcji członka Zarządu, wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 122

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie „Prawo spółdzielcze”, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie czynności w sprawach członkowskich – w przypadku Zarządu jednoosobowego kompetencja ta zastrzeżona jest dla Rady Nadzorczej,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z:
 - a) przenoszeniem własności domów lub lokali,
 - b) zawieraniem umów o:
 - ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych,
 - budowę lokali,
 - przeniesienie własności lokalu.
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw, o których mowa w art. 55 § 1 ustawy prawo spółdzielcze oraz innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni,
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
 - ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w § 87,
 - ewidencji i rozliczenia zgodnie z art. 6 ust.3 usm wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek wykonania żądania Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 115 ust.2.

1. Zarząd może udzielić – za zgodą Rady Nadzorczej – jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 4, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 124

1. Zarząd wieloosobowy pracuje kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje zadania w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego, Rada Nadzorcza uchwała Regulamin Zarządu, który m.in. określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do uchwał/decyzji kolegiałnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.
3. W przypadku Zarządu dwuosobowego, przy podejmowaniu uchwały/decyzji, ustala się, że w sytuacji równej ilości głosów za i przeciw uchwale/decyzji, głos decydujący należy do Prezesa Zarządu.

§ 125

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W spółdzielniach o zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
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, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 126

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, w tym przypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
2. Rada określa datę, do której członek Rady pełni funkcję członka Zarządu i w tym samym czasie nie pełni funkcji członka Rady. Data ta nie może wykroczać poza termin kadencji tej Rady.

§ 127

Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

1. Członkowie Rady i Zarządu 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.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi.

§ 129

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 130

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

DZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 131

1. W sprawach nieregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – „Prawo spółdzielcze” (Dz.U.2024.593 t.j.), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t.j.) oraz innych ustaw.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy Statut uchwalony dnia 25 czerwca 2018. Uchwałą 10/2018 Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Agrodom” uwzględnia zmiany dokonane uchwałą nrWalnego Zgromadzenia Członków S.M. w dniu 30 czerwca 2025 roku.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Członków S.M. „Agrodom”

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Członków S.M. „Agrodom”

