

STATUT UNIWERSYTECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RÓŻANY POTOK” W POZNANIU

Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą WZ Nr 11/2018 z dnia 28.05.2018 r.

Spis treści

- I. Postanowienia ogólne
- II. Członkowie Spółdzielni
- III. Prawa i obowiązki członków
- IV. Wkłady
- V. Ustanie członkostwa
- VI. Przepisy wspólne dla lokali
- VII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- VIII. Prawo odrębnej własności lokalu
- IX. Zamiana lokali
- X. Najem lokali i dzierżawa terenu
- XI. Sprzedaż lokali
- XII. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów
- XIII. Rozliczenie wkładu w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i inne
- XIV. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali
- XV. Użytkowanie lokali
- XVI. Obowiązki Spółdzielni i członków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali
- XVII. Opłaty za użytkowanie lokali
- XVIII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze
- XIX. Organy Spółdzielni
 1. Postanowienia ogólne
 2. Walne Zgromadzenie
 3. Rada Nadzorcza
 4. Zarząd
 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu
- XX. Gospodarka Spółdzielni
- XXI. Lustracja Spółdzielni
- XXII. Przepisy końcowe

UNIWERSYTECKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„RÓŻANY POTOK” (2)
61-606 Poznań, ul. Drewsa nr 3
tel. 061 825-75-53, fax 061 825 7851
NIP 777-00-05-830

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uniwersytecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Różany Potok w Poznaniu, zwana dalej Spółdzielnią działa również pod nazwą skróconą USM Różany Potok w Poznaniu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Poznań.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2013r. Nr 1443 z późn. zmianami),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. Nr 1222 z późn. zmianami),
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. Nr 150 z późn. zmianami),
- 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r.Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami),
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2000r Dz. U. Nr 46 poz. 543) i ustawy z 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 141 z 2004r. poz.1492 z późn. zmianami),
- 6) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami),
- 7) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami), oraz innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:

„SPÓŁDZIELNI” – należy przez to rozumieć Uniwersytecką Spółdzielnię Mieszkaniową Różany Potok w Poznaniu, ul. Drewsa 3 – stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą,

„STATUCIE” - należy przez to rozumieć statut Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Różany Potok w Poznaniu,

„USTAWIE” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

„USTAWIE O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

„ZARZĄDZIE” - należy przez to rozumieć Zarząd Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Różany Potok w Poznaniu,

„RADZIE” - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Różany Potok w Poznaniu,

„CZŁONKU” - należy przez to rozumieć członka Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Różany Potok w Poznaniu,

„OSOBIEM BLISKIM” – należy przez to rozumieć zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,

„NIERUCHOMOŚCI” – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

„NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ” - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,

„MIENIU SPÓŁDZIELNI” – należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:

a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,

b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,

c) nieruchomości niezabudowane,

„LOKALU” – rozumie się przez to lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,

„LOKALU MIESZKALNYM”- rozumie się przez to lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

„LOKALU ZAMIENNYM”- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas,

„DOMU JEDNORODZINNYM”- należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,

„WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU”- należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów Działu IV Rozdz. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

„POMIESZCZENIU PRZYNALEŻNYM” — należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem,

„WŁAŚCICIELU LOKALU” — należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej,

„FUNDUSZU REMONTOWYM” — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

„WYDATKACH ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI” — należy przez to rozumieć czynsz, w ujęciu księgowym „naliczenie” - wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem,

„REMONCIE” — należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

§ 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, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni, z uwzględnieniem celów społecznych oświatowych i kulturalnych, na rzecz osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię lub posiadających tytuły prawne do lokali, należących do zasobów Spółdzielni.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność,
- 2) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin,

- 6) Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe,
- 7) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 8) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży /ustanawiania odrębnej własności/ znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) Prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych,
- 10) Prowadzenie działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 statutu,
- 11) Sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążonych, w ramach regulacji stanu prawnego.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o których mowa w § 4 i 5 Statutu. W tym zakresie Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o utworzeniu jednostki organizacyjnej Spółdzielni do prowadzenia działalności gospodarczej jest Rada Nadzorcza.

§ 7

Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.

§ 8

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :
 - 1) imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - 2) numer PESEL,
 - 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 4) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub inne dane, niezbędne do kontaktu.

§ 11

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.

2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
 - 3) do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,

- 4) do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6) przeglądania rejestru członków,
 - 7) żądania wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 8) żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w § 74,
 - 9) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu,
 - 10) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
 - 11) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 12) do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 13) otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 15) prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty,
 - 16) prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej,
 - 17) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu, przy czym osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt. 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
 3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
 4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

§ 14

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
- 3) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 4) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z używaniem lokalu,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 6) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 8) wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego członkowie Spółdzielni posiadają tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
- 12) udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów.

IV. WKŁADY

§ 15

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa lub

umowie o ustanowienie tego prawa, po jego uprzednim wygaśnięciu, w wysokości odpowiadającej procentowo lub kwotowo oznaczonej części kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem waloryzacji na podstawie operatu szacunkowego.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Wkład mieszkaniowy i budowlany należy wnieść przed ustanowieniem prawa do lokalu.
4. Wkład budowlany może być wnoszony w ratach, których wysokość i terminy zapłaty ustala Zarząd.
5. Wkład mieszkaniowy winien być wniesiony przed objęciem lokalu mieszkalnego w posiadanie.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa,
 - 5) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną- ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

VI. PRZEPISY WSPÓLNE DLA LOKALI

§ 18

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 19

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

§ 20

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu :
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego

udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 21

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym - przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

§ 22

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może, na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 24

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 25

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 24 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 26

1. W razie śmierci członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 27

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 28

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

§ 29

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 30

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

VIII. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 31

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych, przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 32

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 31 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 33

Szczegółowa regulacja treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedzenia, określona jest w § 46 - § 48 niniejszego Statutu.

§ 34

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. 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.

§ 35

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 36

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 37

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 241 ust. 1 ustawy.

§ 38

1. 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 w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

IX. ZAMIANA LOKALI

§ 39

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a także pomiędzy właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
3. Postanowienia ust. 1 -2 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

X. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENU

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 41

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

XI. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 42

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie, określonym w Regulaminie o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Przepis ust. 1 nie wyklucza możliwości oddania lokalu w najem do czasu jego sprzedaży.

§ 45

1. Rada Nadzorczą uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określa warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 46

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 47

Umowa o budowę lokalu powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów wpłat na poczet kosztów budowy,
- 6) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
- 7) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- 8) wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 10) inne postanowienia przewidziane w umowie.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

XII. ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

§ 49

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty, określone w § 70 do § 75 Statutu.

§ 50

1. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 51

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1) wstępnie - wartość początkowa : w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie: po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym – roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 52

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt.

XIII. ROZLICZENIE WKŁADU W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU I INNE

§ 53

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 54

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasto 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.

§ 55

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 56

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 57

Nabycie ekspektatywy własności obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 58

Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu lub ekspektatywy własności.

§ 59

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasto spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 60

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek spółdzielni, osoba której służy tytuł prawny do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 61

Roszczenia o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) udziału członkowskiego

stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą z zastrzeżeniem przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 62

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni tj. np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 63

1. W przypadku inicjatyw członków Spółdzielni lub osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w budynkach, należących do zasobu Spółdzielni, zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione są te budynki, w celu optymalizacji kosztów utrzymania tych budynków, Spółdzielnia podejmuje te inicjatywy, o ile uwarunkowania formalno-prawne na to zezwalają. W przypadkach, o których mowa w zdaniu pierwszym, na Spółdzielni ciąży obowiązek przeprowadzenia i koordynowania całego procesu, w tym komunikacji z urzędami, ze wszystkimi zainteresowanymi, postępowania sądowe i wszelkie inne.
2. Ewentualne opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów lub nabycia prawa własności gruntów obciążają w całości osoby, którym przysługują prawa do lokali znajdujących się na tych gruntach.

§ 64

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

XIV. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 65

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jej lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 66

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 65 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 65 w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

XV. UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 67

1. Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za wyrażenie zgody. Zgoda Zarządu z ważnych powodów może być cofnięta. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub od części mieszkania.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 68

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

XVI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 69

Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.

XVII. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 70

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, jak też osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.
11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
12. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 71

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu śmieci,
 - 5) koszty remontów i konserwacji.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu śmieci,
 - 5) koszty remontów i konserwacji,
 - 6) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - 7) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 9) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 10) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 11) koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,
 - 12) koszty utrzymania mienia spółdzielni,
 - 13) koszty finansowe i operacyjne,

- 14) koszty zarządzania,
 - 15) koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 16) koszty poniesione na zapłatę podatku dochodowego.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię.

§ 72

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się:
 - 1) na podstawie urządzeń pomiarowych,
 - 2) przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale,
 - 3) na poszczególne lokale,
 - 4) na liczbę osób zamieszkałych w lokalu,
 - 5) na powierzchnię użytkową lokalu,
 - 6) na powierzchnię grzewczą lokalu,
 - 7) na powierzchnię udziałową lokalu.
2. Sumę kosztów (koszty eksploatacyjne) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania dzieli się wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub udział w nieruchomości wspólnej lub lokal - z wyjątkiem rozliczeń z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody i centralnego ogrzewania, które są obliczane wg ilości osób zamieszkujących w lokalu, bądź odczytu urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe.
3. Szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym kosztów zarządu nieruchomościami uchwała Rada Nadzorcza.
4. Wysokość opłat z tytułu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej są rozliczane zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych mieszkańców w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

§ 74

1. Opłaty, o których mowa w niniejszym dziale powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, lub niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby, niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu - przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem do dyspozycji lokalu.
3. Od niewniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 75

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

XVIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 76

1. W trybie postępowania między członkiem a spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

2. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 2 powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawitych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.
4. Zarząd rozstrzyga sprawę w formie uchwały.
5. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia
6. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.
7. Od uchwały Zarządu Spółdzielni, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
8. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
9. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
10. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
11. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu, od których nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 6, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 77

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.

§ 78

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami

§ 79

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 80

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

XIX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 81

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2, 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się”.
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 82

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. 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.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona a także zaproszeni goście.

§ 83

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 84

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 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,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w określonym czasie,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalenie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich.

§ 85

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10, członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 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.

§ 86

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1 i 2 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 86.
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.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
6. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 88

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
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. Członek Spółdzielni może w trybie i terminach określonych w art. 42 Prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§ 89

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Sposób przeprowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, w tym wybór Prezydium oraz Komisji określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz Komisji są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.
5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

§ 90

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi do obowiązków sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności oraz protokołowanie obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 91

1. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
4. Walne Zgromadzenie może również odłożyć poszczególne sprawy ujęte w porządku obrad do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną,
 - 2) uchwał i wniosków,
 - 3) wyborczą.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W razie stwierdzenia, że w obradach Walnego Zgromadzenia bierze udział zbyt mała liczba członków Walne Zgromadzenie w drodze głosowania może zrezygnować z powoływania Komisji Uchwał i Wniosków. Jej obowiązki przejmuje wówczas Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Komisja wyborcza jest wybierana w przypadku gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziany jest wybór Rady Nadzorczej i innych reprezentantów Spółdzielni.
5. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy członków. Bezwzględnie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 93

1. Zadania Komisji określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 94

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków i pełnomocników członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Sposób prowadzenia obrad, zgłaszania wniosków, zabierania głosu w dyskusji określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania jawnego, zaś komisja wyborcza oblicza oraz ogłasza wynik głosowania tajnego, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 96

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów. Kandydaci mogą być zgłaszani w toku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatem w wyborach do Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni lub osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
3. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Przewodniczący Zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.
5. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej wg ich nazwisk.

6. Głosowanie w wyborach do Rady, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów.
7. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja wyborcza otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

§ 97

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawa spółdzielczego.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania.

§ 98

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. RADA NADZORCZA

§ 99

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 100

1. Rada Nadzorcza składa się z 4-6 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
3. Uchwała w sprawie wyboru osoby będącej pracownikiem Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, tj. od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w którym dokonane będą wybory w trzecim roku jej trwania. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 101

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

§ 102

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.

§ 103

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie, ocena i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 13) wybór i odwołanie członków Zarządu, oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na jego działalność,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 85 Statutu,
 - 16) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności kontrolne prowadzone przez Radę Nadzorczą nie mogą naruszać obowiązujących ustaw.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 104

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru członków Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

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

§ 105

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, członkowie związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 106

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady wynagradzania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. ZARZĄD

§ 107

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Zasady wyboru członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może z ważnych przyczyn odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 108

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Uchwały Zarządu wymagane są w następujących sprawach:
 - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

- 3) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzania rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie
 - 8) udzielania pełnomocnictw,
 - 9) pokrywania strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,
4. Pozostałe zadania z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu w ramach wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie pracy Zarządu.
 5. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 109

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę lub przez zawarcie kontraktu menagerskiego.
2. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z jego członków lub innemu pracownikowi pełnomocnictwa do jednoosobowego dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni z wyłączeniem spraw wymagających uchwał Zarządu wymienionych w § 108 ust.3 Statutu.
3. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem lub menagerem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 110

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik, prokurent).
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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Zarząd Spółdzielni może udzielić innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności innego rodzaju, w tym pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do szczególnych czynności.

5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 112

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączających ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu:
 - 1) prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określoną w § 4 i 5 niniejszego Statutu,
 - 2) zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
7. Dokonując wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględniać kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

§ 113

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

XX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 114

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób nie będących członkami oraz z innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz zaliczek na wkłady budowlane.
3. Funduszem własnym tworzonym w ciężar kosztów jest również fundusz remontowy.
4. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 115

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo - różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
3. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów odrębnych ustaw i postanowień statutu.

§ 116

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowym innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznacza się na działalność statutową Spółdzielni.

§ 117

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego.
2. Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. W czasie likwidacji Spółdzielni nie stosuje się przepisu ust.1 w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

§ 118

W przypadku likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym w zależności od wysokości wkładu wniesionego przez byłego członka.

§ 119

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 120

1. Roczne sprawozdanie finansowe może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowi badania, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
3. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

XXI. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 121

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

XXII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 122


Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 123

Sprawozdania finansowe Spółdzielni publikuje zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Prezes Zarządu

Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych

Jacek Falkowski

UNIWERSYTECKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„RÓLANY POTOK” (2)
61-606 Poznań, ul. Drewna nr 3
tel. 061 825-75-53, fax 061 825 7851
NIP 777-00-05-830