

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Działdowie.
2. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego oznaczenia o:
 - 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
 - 2) Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie,
 - 3) Związku Rewizyjnym – rozumie się przez to związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 4) lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903),
 - 5) domu jednorodzinnym – rozumie się przez to samodzielny dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczoną do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
 - 6) garażu – rozumie się przez to lokal stanowiący samodzielny lokal użytkowy, jak również miejsce postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - 7) najniższym wynagrodzeniu pracowników – rozumie się przez to minimalne wynagrodzenie za pracę przysługujące pracownikowi zatrudnionemu w pełnym miesięcznym wymiarze czasu pracy ustalane na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - 8) rozwodzie – rozumie się przez to także orzeczoną przez sąd separację małżonków,
 - 9) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 2

1. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Działdowie.
2. (skreślony)
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia może być założycielem związku rewizyjnego lub przystąpić do takiego związku.
2. Spółdzielnia może być założycielem związku gospodarczego lub przystąpić do takiego związku.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych i w miarę możliwości kulturalnych wynikających z faktu zajmowania lokalu lub garażu w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub własność jej członków nabytą na podstawie ustawy.
4. W celu zrealizowania swoich zadań Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzić działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne oraz osób trzecich,
 - 3) wynajmować lokale w budynkach stanowiących własność Spółdzielni osobom fizycznym i prawnym,
 - 4) zarządzać na podstawie odrębnej umowy nieruchomościami, które nie stanowią jej własności ani też własności jej członków nabytej na podstawie ustawy,
 - 5) lokować posiadane środki w obrocie bankowym i na rynku kapitałowym,
 - 6) współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi,

- 7) przystępować do spółek prawa handlowego lub spółdzielni osób prawnych oraz tworzyć je,
 - 8) propagować wśród członków kulturę współżycia społecznego oraz prowadzić działalność kulturalno – oświatową n.p. kluby, świetlice, czytelnie, koła zainteresowań, wystawy i.t.p.,
 - 9) prowadzić inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celów określonych w ust. 1.
5. (skreślony)

II. Członkowie.

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” własności, lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem § 7 ust. 1
2. Członkiem spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami Rady Nadzorczej lub Zarządu, zaś w Walnym Zgromadzeniu uczestniczą reprezentowani przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5 postanowienia ust. 1 pkt. 2 , pkt. 4 i pkt. 5 stosuje się odpowiednio do osób prawnych.
5. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Zarząd określając zaliczkę na poczet wkładu budowlanego odracza termin płatności pozostałej części wkładu budowlanego jednorazowo lub w ratach, na okres nie dłuższy niż sześć miesięcy.
7. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 19 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływa termin jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepis § 5 ust. 1 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 3. Członkiem spółdzielni może być najemca lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu 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 ekspektatywę własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
 5. (skreślony)
 6. (skreślony)
 7. (skreślony)
 8. (skreślony)

§ 7

1. Członkostwo założycieli ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu (najemcę lokalu państwowego którym mowa w § 6 ust. 3 statutu) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz numer pesel, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę,
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków. Rejestr członków oprócz danych określonych w ustawie Prawo spółdzielcze może zawierać także informacje o wysokości wymaganego zadłużenia członka wobec Spółdzielni, jeżeli zadłużenie to wynika z tytułu opłat określonych w rozdziale VI i jest wyższe niż suma opłat należnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności lub gdy zadłużenie to wynika z tytułu obciążającego tego członka normatywu spłaty kredytu pokrywanego przez Spółdzielnię na skutek niezapłacenia go przez tego członka w terminie.
Spółdzielnia ma obowiązek wykreślenia wpisu dotyczącego zadłużenia w terminie 30 dni od spłaty, pod warunkiem spłacenia całości zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie
6. Uchwała Zarządu dotycząca przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę na piśmie w terminie czternastu dni od daty jej przyjęcia.
7. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu doręczanym zainteresowanemu listem poleconym, należy przytoczyć uzasadnienie uchwały wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania.
8. Od uchwały o odmowie przyjęcia w poczet członków podjętej przez Zarząd, w terminie czternastu dni od doręczenia zawiadomienia osobie, której dotyczy odmowa, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia, a jej uchwała w tym przedmiocie jest ostateczna.

§ 8

Z osobą, której przypadła ekspektatywa nabycia prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę na warunkach przysługujących poprzednikowi prawnemu tej osoby.

§ 9

Szczegółowe zasady przyjmowania członków, zawierania umów określających kolejność nabycia prawa do lokalu mieszkalnego oraz prowadzenia rejestru tych umów, a także dokonywania zamian lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 10

Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 3,
- 2) koszty wydania odpisów dokumentów, do których wglądu członek spółdzielni ma prawo w świetle przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty wydania odpisów określa Zarząd Spółdzielni.
- 3) członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt 2 powyżej zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których odpisy chce otrzymać.
Zarząd wyznacza termin wydania odpisów tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
- 4) spółdzielnia może odmówić członkowi wgląd do dokumentów oraz wydania ich odpisów jedynie w przypadkach przewidzianych przepisami prawa. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać uzasadnienie odmowy. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
- 5) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków, skarg i odwołań w trybie i na warunkach określonych w Statucie lub w przepisach prawa spółdzielczego,
- 6) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni w trybie i na warunkach określonych w Statucie lub w przepisach prawa spółdzielczego,
- 7) prawo do korzystania z lokalu lub domu jednorodzinnego, do którego uzyskał tytuł prawny na warunkach określonych w Statucie lub w przepisach prawa,
- 8) prawo do wystąpienia ze Spółdzielni za pisemnym wypowiedzeniem przez właściciela lokalu oraz założyciela spółdzielni,
- 9) inne prawa określone w Statucie lub w Regulaminach uchwalonych na podstawie Statutu albo zagwarantowane w przepisach prawa spółdzielczego.

§ 11

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,

- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 6) bezzwłocznie informować Spółdzielnię o wszelkich okolicznościach mających wpływ na sytuację prawną członka względem Spółdzielni, a w szczególności informować o faktach mających wpływ na ustalenie wysokości opłat należnych Spółdzielni, w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o zmianie adresu, pod który Spółdzielnia powinna kierować korespondencję.
- 7) dbać o rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 9) udostępniać Spółdzielni zajmowany lokal na warunkach określonych w ustawie.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 12

1. O ile Statut nie stanowi inaczej wnioski członków Spółdzielni skierowane według właściwości do Zarządu lub Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone przez wyżej wymienione organy w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zawiadamia się zainteresowaną osobę na piśmie w terminie 30 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. W przypadku odmownego załatwienia wniosku wyżej wymieniony organ jest obowiązany w zawiadomieniu również przytoczyć uzasadnienie uchwały, a także pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania, wskazać organ odwoławczy, określić termin do wniesienia odwołania oraz skutki niezachowania tego terminu. W przypadku nie wniesienia odwołania w terminie uchwała organu Spółdzielni staje się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od każdej uchwały Zarządu lub Rady Nadzorczej w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, chyba, że Statut wyłącza lub ogranicza to uprawnienie.
3. (skreślony)
4. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu do jego wniesienia nie podlega rozpatrzeniu.
6. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu odpisu uchwały odwołanie do Rady Nadzorczej, która jest obowiązana rozpatrzyć je w terminie trzech

miesiący od dnia jego wniesienia oraz doręczyć zainteresowanej osobie odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje doręczenie uchwały członkowi - od dnia doręczenia członkowi tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

B. Wkłady.

§ 13

(skreślony)

§ 14

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal mieszkalny, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu mieszkalnego, to członek nabywający lokatorskie prawo do tego lokalu każdorazowo zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Statucie – członek jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wypłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

4. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonania wpłat określa Zarząd.

§ 15

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z zastrzeżeniem, że wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1) ustawy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. 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, a nadto potrąca się koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1 lub 2 jest opróżnienie lokalu.

§ 16

1. W przypadku wkładów budowlanych uiszczanych na nowo budowane lokale, w uzasadnionych przypadkach wysokość wkładu budowlanego może być na podstawie umowy zawartej z członkiem ustalona przez Zarząd w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – przy zawieraniu umowy o wybudowanie lokalu na zasadach odrębnej własności lokalu, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia aktualnych kosztów danego zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia danej inwestycji, lecz nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, w oparciu o wszystkie poniesione koszty zadania inwestycyjnego w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej.

2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego, a jego ostateczną wysokością, uprawnionym albo zobowiązanym do uiszczenia dopłaty lub do zwrotu nadpłaty jest członek, z którym zawarto umowę o budowę lokalu.

§ 17

Przez koszt budowy lokalu należy rozumieć odpowiednią część kosztów wynikających z rozliczenia całości kosztów zadania inwestycyjnego, przypadającą na dany lokal.

§ 18

Koszty zadania inwestycyjnego dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.

§ 19

Koszty bezpośrednie są to koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych (należności za roboty i materiały) łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcy i podatkiem od towarów i usług (VAT), cena nabycia gruntu oraz inne koszty, które można bezpośrednio odnieść do poszczególnych składników majątkowych.

§ 20

Koszty pośrednie obejmują następujące koszty:

- a) koszty dokumentacji projektowej, badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych, koszty nadzoru autorskiego, koszty scalenia, podziału lub rozgraniczenia nieruchomości,
- b) koszty opłat adiacenckich,
- c) koszty budowy i rozbiórki zaplecza budowy w zakresie obciążającym inwestora,
- d) koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu drzew, niwelacji i oczyszczania terenu, koszty odszkodowań,
- e) opłata za wieczyste użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości w okresie budowy,
- f) koszty ubezpieczenia obiektu w okresie budowy,
- g) koszty elementów uzbrojenia terenu (przyłącza i sieci wewnątrzosiedlowe) w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- h) koszty niezbędne do funkcjonowania obiektów pełnej infrastruktury,
- i) koszty urządzenia i ukształtowania terenu. założenia zieleni, dróg osiedlowych, miejsc postojowych, oświetlenia dróg i osiedla,

- j) koszty obsługi inwestycyjnej, w tym nadzoru budowanego od rozpoczęcia aż do zakończenia inwestycji i zgłoszenia obiektu do użytkowania, koszty kredytu bankowego (prowizja i odsetki),
- k) inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątkowego.

§ 21

1. Kosztami inwestycyjnymi budynków obciąża się wybudowane w nich lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej wszystkich lokali dokonuje się według jednakowych zasad ustalanych przez Zarząd.

§ 22

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Ustalenia wartości wkładu lub jego części wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd w oparciu o umowę zawartą z członkiem określającą zakres i wartość tych prac.
3. Jeżeli ustalenie wartości wkładu lub jego części w trybie określonym w ust. 2 nie jest możliwe, to Spółdzielnia powoła rzeczoznawcę. Koszty związane z powołaniem rzeczoznawcy ponoszą Spółdzielnia i członek w częściach równych.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 23

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektywy własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

§ 24

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 25

(skreślony)

§ 26

(skreślony)

§ 27

(skreślony)

§ 28

(skreślony)

§ 29

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

V. Tytuły prawne do lokali.

§ 30

Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać następujące tytuły prawne do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) prawo odrębnej własności lokalu,
- d) najem lokalu.

§ 31

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia takim osobom jakiegokolwiek innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o przeznaczeniu innym niż lokal mieszkalny.

§ 32

W przypadku określonym w § 31 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane uiszczać na rzecz Spółdzielni do czasu faktycznego opróżnienia lokalu odszkodowanie z tytułu zajmowania tego lokalu bez tytułu prawnego.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, ustanawiającej to prawo, na mocy której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie oraz Statucie.
2. Pozostaje w mocy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione na podstawie przydziału tego lokalu, jeżeli prawo to przysługiwało członkowi w dniu wejścia ustawy w życie.

§ 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 ustawy, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu pisemny przetarg ofertowy na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o tym przetargu poprzez wywieszenie stosownej informacji w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych Spółdzielni, a także poprzez publikację odpowiedniego ogłoszenia w prasie lokalnej – na co najmniej 14 dni przed upływem terminu do składania ofert. Z przebiegu przetargu Zarząd sporządza pisemny protokół, obejmujący w szczególności dane uczestników przetargu oraz wynik przetargu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt nabywcy odrębnej własności tego lokalu.
3. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 35

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 36

Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest nieważna, jeżeli w dacie jej zawarcia innemu członkowi przysługuje już spółdzielcze lokatorskie prawo do tego samego lokalu.

§ 37

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli nie wiąże się ze zmianą przeznaczenia lub sposobu korzystania z tego lokalu lub jego części. Wszelkie umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, to przeniesienie prawa odrębnej własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz tego członka, któremu przysługuje takie prawo.

§ 38

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1 powinna zawierać, co najmniej:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zobowiązanie osoby Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 3) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) postanowienia określające wielkość lokalu ze wskazaniem ilości i rodzaju pomieszczeń oraz wielkość i rodzaj pomieszczeń przynależnych do tego lokalu,
 - 6) termin i wysokość wpłat członka na wkład mieszkaniowy,
 - 7) termin oddania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego do użytku.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 39

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie tego prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek posiada zaległość z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy.W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, wspólnie, Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie Sądu o którym mowa w ust 2 powyżej stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa.
4. (skreślony)

§ 40

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

§ 41

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. (skreślony)

§ 42

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 39, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, bliskim które miałyby wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. W tym celu Spółdzielnia pisemnie wzywa ich, aby w terminie jednego miesiąca wystąpili z wnioskiem do sądu o rozstrzygnięcie sporu w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, Spółdzielnia samodzielnie dokonuje wyboru uprawnionej osoby, z którą zostanie zawarta umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni mogą – za uprzednią pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni – dokonać zamiany lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, jak również zamiany takich lokali z najemcami innych lokali mieszkalnych, bądź właścicielami lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, jak również z osobami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Podstawą dla dokonania zamiany lokali określonej w ust. 1, jest zobowiązanie się przez Spółdzielnię do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z osobą wskazaną przez członka opróżniającego lokal i zaakceptowaną przez Zarząd (promesa zawarcia umowy). Osoba, która ubiega się o przyjęcie do Spółdzielni i o zawarcie

umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po byłym członku, jest zobowiązana dopełnić wszelkich czynności niezbędnych do przeniesienia posiadanego przez nią prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na członka (byłego członka) Spółdzielni oraz udowodnić fakt dopełnienia tych czynności przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – pod rygorem odmowy zawarcia tej umowy.

3. Dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni wymaga pisemnej zgody obu zainteresowanych spółdzielni.
4. Dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego wymaga pisemnej zgody dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę na zawarcie umowy najmu tego lokalu z dotychczasowym członkiem Spółdzielni.
5. Dokonanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, a właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, bądź też osobą, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, wymaga zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność tej nieruchomości lub tego prawa.

§ 44

Spółdzielnia prowadzi w formie listy zamian ewidencję wniosków o zamianę lokali mieszkalnych składanych przez członków Spółdzielni i udostępnia ją osobom zainteresowanym zamianą lokali mieszkalnych.

§ 45

1. Zamiana lokalu mieszkalnego może polegać również na przydzieleniu przez Spółdzielnię za jeden lokal mieszkalny dwóch mniejszych lokali mieszkalnych.
2. W wypadku zamiany określonej w ust. 1 umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego można zawrzeć ze wskazaną przez członka osobą bliską dotychczas wspólnie z nim zamieszkującą.
3. Szczegółowe zasady zamiany lokali mieszkalnych oraz związanych z tymi zamianami kosztów i rozliczeń określa Rada Nadzorcza.

§ 46

(skreślony)

§ 47

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach, warunkach i w trybie określonym w przepisach ustaw.
2. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 48

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, to wówczas członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.
3. W przypadku równoczesnego zgłoszenia się kilku uprawnionych, Spółdzielnia pisemnie wzywa ich aby w terminie jednego miesiąca wystąpili do sądu z wnioskiem o rozstrzygnięcie w przedmiocie, który z nich powinien uzyskać członkostwo Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie określonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, Spółdzielnia samodzielnie dokonuje wyboru uprawnionej osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków.

§ 49

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, odrębne zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
4. (skreślony).
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

6. Przedmiotem zbycia może być także ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 50

(skreślony)

§ 51

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Wszelkie umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 52

(skreślony)

§ 53

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, którzy nie dokonali działu spadku stwierdzającego, któremu z nich to prawo przypadło, to powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 Spółdzielnia może wystąpić do sądu o wyznaczenie przedstawiciela do dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem własnościowego prawa do lokalu.
3. Pełnomocnik ustanowiony przez spadkobierców lub przedstawiciel wyznaczony przez sąd jest uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 54

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu – po uprzednim dokonaniu przez tego członka spłaty wszystkich należności określonych w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 55

Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 56

(skreślony)

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 57

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie terminu i wysokości wpłat członka na wkład budowlany,
 - 6) określenie terminu zakończenia realizowanego zadania inwestycyjnego obejmującego lokal.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zgodnie postanowieniami Statutu i umowy o budowę lokalu.

4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 58

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie w stosunku do Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu określonego w tej umowie, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią.
3. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy
5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 59

1. Umowa o budowę lokalu może ulec rozwiązaniu na skutek jej pisemnego wypowiedzenia przez jedną ze stron tej umowy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu wówczas, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy o budowę lokalu, 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, gdy nie wnosi on w terminie zaliczek na poczet wkładu budowlanego.
3. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu powinno być dokonane na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że umowa o budowę lokalu wprost określa inny termin wypowiedzenia tej umowy.

§ 60

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od daty zakończenia budowy lokalu.
2. Jeżeli wymagane jest pozwolenie na użytkowanie lokalu termin określony w ust. 1 biegnie od daty uzyskania takiego pozwolenia.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 61

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

§ 62

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

§ 63

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, to wówczas członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
3. W przypadku równoczesnego zgłoszenia się kilku uprawnionych, Spółdzielnia pisemnie wzywa ich aby w terminie jednego miesiąca wystąpili do sądu z wnioskiem o rozstrzygnięcie w przedmiocie, który z nich powinien uzyskać członkostwo Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie określonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, Spółdzielnia samodzielnie dokonuje wyboru uprawnionej osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków.

§ 64

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

D. Najem lokalu.

§ 65

1. Osoby fizyczne i prawne, a także jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wynajmować lokale stanowiące własność Spółdzielni na podstawie umowy najmu zawartej na czas określony lub nieokreślony, choćby nawet nie były członkami Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o przeznaczeniu lokalu na wynajem, jeżeli ustanowienie w tym lokalu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu byłoby niemożliwe lub niecelowe z punktu widzenia interesów Spółdzielni.
3. Jeżeli o zawarcie umowy najmu danego lokalu przeznaczonego na wynajem ubiega się więcej niż jedna osoba, wybór najemcy następuje w drodze przetargu publicznego, którego warunki ustala i ogłasza Zarząd Spółdzielni.

§ 66

1. Zarząd Spółdzielni rozstrzygając o celowości zawarcia umowy najmu z danym oferentem bierze pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:
 - 1) zaoferowaną wysokość czynszu najmu,
 - 2) legitymowanie się przez oferenta członkostwem Spółdzielni,
 - 3) stan majątkowy oferenta ze szczególnym uwzględnieniem jego zdolności do terminowego wykonywania zobowiązań wynikających z umowy najmu.
2. (skreślony)
3. Od uchwały Zarządu w przedmiocie odmowy zawarcia umowy najmu lub w przedmiocie wyboru podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu, nie przysługuje odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

F. Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów.

§ 67

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) (skreślony),
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,

- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 68

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) (skreślony),
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia może powstrzymać się z wypłaceniem na rzecz osoby uprawnionej całości lub części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego podlegającego zwrotowi do czasu całkowitego opróżnienia lokalu z osób i rzeczy oraz wydania go w posiadanie Spółdzielni. Z każdej wymagalnej należności określonej w ust. 1 Spółdzielnia potrąca swoje wymagalne wierzytelności wzajemne, a w szczególności zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych.

VI. Opłaty na rzecz Spółdzielni

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 70.
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 pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 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 postanowień § 70.

§ 70

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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie

wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 71

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 69 ust. 1 – 3 oraz ust. 5, a także ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 72

(skreślony)

§ 73

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. 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.

§ 74

1. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w niniejszym rozdziale powstaje z dniem nabycia tytułu prawnego do lokalu (ekspektatywy nabycia tytułu prawnego do lokalu), a ustaje z dniem utraty tego tytułu prawnego.
2. Opłaty określone w ust. 1 wnosi się co miesiąc z góry w terminie do 15 dnia miesiąca.
3. (skreślony)

§ 75

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niedopuszczalne jest dokonanie przez członka potrącenia wierzytelności przysługującej mu w stosunku o Spółdzielni z ciążącymi na nim opłatami o których mowa w niniejszym rozdziale.
2. Ograniczenia określonego w ust. 1 nie stosuje się, jeżeli wierzytelność przysługująca członkowi w stosunku do Spółdzielni i nadająca się do potrącenia jest stwierdzona tytułem wykonawczym.

§ 76

Za opłaty, o których mowa w § 69 ust. 1 – 3 oraz ust. 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 77

1. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni o każdej zmianie wysokości opłat – na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, osoby określone w ust.1, co najmniej na 14 dni przed wpływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Osoby określone w ust. 1 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osób określonych w ust. 1 przedstawić kalkulację wysokości opłat.

VII. Organy Spółdzielni

§ 78

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) i pkt. 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 do organów zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Do Zarządu zostają wybrani ci kandydaci, którzy w I turze wyborów uzyskali bezwzględną większość oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów, do której staje podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali kolejno najwięcej głosów. Jeżeli do II tury wyborów miałby stawać tylko jeden kandydat, to wówczas II tury nie przeprowadza się, a procedurę wyboru w zakresie nieobsadzonego mandatu powtarza się od początku.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, chyba że Statut stanowi inaczej.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 79

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) osoba bliska członka w rozumieniu § 1 ust. 2 pkt 9 statutu, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - 2) adwokat lub radca prawny;
 - 3) inny członek tej samej spółdzielni.
5. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko oraz numer pesel pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
6. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się nadto oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg, jednej z wyżej wymienionych kategorii osób. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia".
7. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa powyżej, jest nieważne.
8. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia następuje odczytanie listy pełnomocnictw, które polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
10. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

§ 80

1. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 81

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowania uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) odwoływanie członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,

- 17) podejmowanie uchwał w sprawie uczestniczenia przez członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 18) podejmowanie uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na rozliczenie kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub na prawo odrębnej własności lokalu.

§ 82

1. Zarząd zwołuje zwyczajne Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd także w każdym innym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 83

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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. Zawiadomienia przekazuje się na piśmie poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu, w klatkach schodowych budynków mieszkalnych i zwyczajowych miejscach ogłoszeń na terenie Spółdzielni oraz publikując na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać:
 - 1) Rada Nadzorcza,
 - 2) Zarząd,
 - 3) członkowie, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.

3. Projekty uchwał powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie lub w Statucie uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach.
5. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej kwalifikowaną większością dwóch trzecich głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach.
6. Odwołanie członka Rady Nadzorczej wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej kwalifikowaną większością dwóch trzecich głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach.
7. Odwołanie członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach.
8. Wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości, zbycie zakładu lub zbycie inne wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej bezwzględną większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach.
9. Likwidacja Spółdzielni oraz określenie przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej

większością 3/4 głosów przy uczestnictwie w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członka. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Jeżeli powództwo określone w ust. 2 wytacza Zarząd, to wówczas Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

§ 86

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium składające się co najmniej z Przewodniczącego, Sekretarza i jednego członka. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 87

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują dwie osoby z członków prezydium przewodniczący zebrania i sekretarz zebrania lub członek prezydium.
2. Protokoły Spółdzielni mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres nie krótszy niż lat dziesięć.

B. Rada Nadzorcza

§ 88

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór na działalnością Spółdzielni.

§ 89

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 7 członków, lecz nie więcej niż 9 członków, wybieranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 90

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 91

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego po trzech latach od tego wyboru.

§ 92

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

- 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 93

W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie ma obowiązek dokonać wyboru innej osoby na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej tylko w przypadku, gdy w skład Rady Nadzorczej wchodzi łącznie mniej niż 7 członków.

§ 94

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, a także podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

9) uchwalanie regulaminu Zarządu,

10) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

11) (skreślony).

12) uchwalanie regulaminu określającego tryb wydawania członkom odpisów oraz kopii dokumentów określonych w § 10,

13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,

15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą,

16) (skreślony),

17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,

18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,

20) (skreślony)

21) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, zasiedlania i zamiany oraz najmu lokali mieszkalnych,

22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,

23) uchwalanie innych regulaminów wymaganych przez Statut,

24) (skreślony)

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 95

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na wniosek co najmniej 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie 14 dni od daty zgłoszenia takiego wniosku.
4. O ile Statut nie stanowi inaczej uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej pięciu członków Rady Nadzorczej.
5. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 i ust. 7 członkowi Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 10% kwoty najniższego wynagrodzenia pracowników.
6. Zryczałtowane miesięczne wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest dwukrotnie wyższe od wynagrodzenia pozostałych członków Rady.
7. Zryczałtowane miesięczne wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 i ust. 6 przysługuje wyłącznie za taki miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej co najmniej jeden raz uczestniczył w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 96

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego oraz inni zaproszeni goście.

§ 97

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą. Informacje dotyczące prac Rady Nadzorczej udziela środkom masowego przekazu Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazana przez niego osoba.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 98

1. Członek Rady Nadzorczej nie może łączyć jednocześnie członkostwa w Radzie Nadzorczej z członkostwem w Zarządzie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może być równocześnie pełnomocnikiem Zarządu, kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, kierownikiem działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi lub jakimkolwiek innym pracownikiem Spółdzielni
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba pozostająca z osobą określoną w ust. 2 w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako współnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady.
5. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu jej członka w pełnieniu czynności. W takim przypadku o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie, które powinno być zwołane w terminie czterech tygodni od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu.
6. Członek Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

§ 99

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

C. Zarząd

§ 100

1. Zarząd składa się z 3-5 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą, w tym Prezesa Zarządu i Zastępcę Prezesa Zarządu. Minimum dwie osoby muszą być jednocześnie członkami Spółdzielni. O liczebności decyduje Rada Nadzorcza.
2. Osoby kandydujące do Zarządu Spółdzielni powinny spełniać warunki dotyczące wykształcenia, doświadczenia zawodowego i stażu pracy określone przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 7 członków Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać zwykłą większością głosów członka Zarządu, któremu uprzednio nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza reprezentowana przez prezydium Rady Nadzorczej nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, prawo do rozwiązania tej umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 101

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków do Spółdzielni oraz zawieranie w imieniu Spółdzielni umów o budowę lokalu i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a także umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wraz z przeniesieniem tego prawa,
 - 2) określanie wysokości wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych przypadających na lokale,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Do członków Zarządu mają odpowiednie zastosowanie zakazy i sankcje określone w § 98 ust. 1, 3, 4 i 6 oraz w § 99.
 5. (skreślony)

§ 102

1. Zarząd Spółdzielni może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub jej organizacyjnie wyodrębnionej jednostki, członka Zarządu lub inną osobę, udzielając jej w tym celu stosownego pełnomocnictwa ogólnego (§ 105 Statutu), przy czym osoba taka jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
2. Pełnomocnictwo określone w ust. 1 nie może umocowywać osoby określonej w ust. 1 do dokonywania następujących czynności:
 - a) podejmowania decyzji w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - b) podejmowania decyzji w przedmiocie ustanawiania praw do lokali,
 - c) sporządzania projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - d) sporządzania i podpisywania sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz przedkładania ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - e) występowania w imieniu Zarządu, jako organu Spółdzielni wobec innych organów Spółdzielni,
 - f) zawierania w imieniu Spółdzielni umów o kredyt bankowy,
 - g) zawierania w imieniu Spółdzielni umów rachunku bankowego,
 - h) zawierania w imieniu Spółdzielni umów mających na celu udzielenie przez Spółdzielnię zabezpieczenia osobistego lub rzeczowego za dług osoby trzeciej,
 - i) udzielania pełnomocnictw, za wyjątkiem pełnomocnictw procesowych szczególnych.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 103

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, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik), albo dwie osoby przez Zarząd do tego upoważnione (pełnomocnicy).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 105

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 102 Statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 106

(skreślony)

§ 107

(skreślony)

§ 108

(skreślony)

VIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 109

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 110

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3) i 4) określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 111

1. Jeżeli przepisy Statutu lub Regulaminu wydanego na podstawie Statutu nie stanowią inaczej, od wniosku o dokonanie przez Spółdzielnię jakichkolwiek czynności faktycznych lub prawnych, w następstwie których następuje sporządzenie przez Spółdzielnię dokumentu, wnioskodawca uiszcza opłatę administracyjną w wysokości 1% kwoty najniższego wynagrodzenia pracowników. Jeżeli wnioskodawca nie jest członkiem Spółdzielni – opłata administracyjna wynosi 2% tej kwoty.
2. Suma opłaty administracyjnej podlega zaokrągleniu w górę do pełnego złotego.
3. Za ogół czynności związanych ze sporządzeniem na wniosek członka kopii dokumentu, o którym mowa w § 10 pkt. 4) Statutu, Spółdzielnia pobiera od członka przed sporządzeniem tej kopii opłatę administracyjną w wysokości 1 złotego za każdą rozpoczętą stronicę wydanego dokumentu.

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości Spółdzielni zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom zapoznania się z jego treścią.

§ 113

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się kolejno z funduszu zasobowego, z funduszu udziałowego, z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 114

W przypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu wszystkich należności zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 115

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

IX. Postanowienia końcowe

§ 116

Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, za wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 22.06.1983 r., zaś zmiany do Statutu w §§ 2, 4, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, rozdział F, §§ 37 - 43, 62, 66, 81 i 114 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 21.06.1989 r., zmiany do Statutu w §§ 3, 13, 31, 36, 46, 49, 79, 81, 82, 83, 87, 94 i 96 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 12.06.1991 r., zmiany do Statutu w §§ 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 43, 44, 46, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 60, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 110, 111, 112, 113, 114 i 115 uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.06.1995 r., zmiany do Statutu w §§ 2, 11, 12, 15, 51, 84, 94 i 102 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 25.06.1996r., zmiany do Statutu w §§ 1, 5, 7, 9, 13, 14, 15, 17, 24, 27, 29, 32, 36, 37, 38, 42, 46, 49, 69, 71, 72, 73, 74, 94, 111, 112 i 113 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 25.06.1997 r., zmiany do Statutu w §§ 5, 44 i 68 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 18.06.1999 r., zmiany do Statutu w §§ 1, 5, 14, 22, 23, 27, 52, 58, 61 i 62 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 14.06.2000 r., zmiany do Statutu w §§ 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16 – 66, 69 - 77, 94, 101, 112 – 116 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 12.06.2002r., zmiany do Statutu w §§ 1, 4, 11, 30, 37, 38, 45 – 54, 57, 58, 59, 94, 98 i 106 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 17.06.2003 r., zmiany do Statutu w §§ 1, 14, 46, 81, 98 i 100 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 23.01.2004 r., zmiany do Statutu w §§ 1, 13, 14, 46, 79, 81, 82, 83, 98 i 100 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 28.06.2004r., zmiany do Statutu w §§ 15, 30, 31, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 67, 68, 69, 71, 78, 79, 100 i 101 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 06.06.2005 r., zmiany do Statutu w §§ 10, 12, 25, 27, 28, 31, 46, 47, 51, 54, 55, 69, 73, 76, 77, 85, 94, 95, 97, 99, 100 i 101 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 28.06.2006 r., zmiana do Statutu w § 6 uchwalona na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 30.08.2006 r. oraz zmiany do Statutu w §§ 1, 4, 5, 9, 10 – 16, 23, 25, 27, 28, 31, 34, 38, 39, 42, 46 – 50, 56, 57, 60, 64, 68 – 74, 76 – 87, 89 – 95, 97, 98, 100 – 102, 106 – 108, 111, 112 i 114 uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 23.11.2007 r., oraz zmiany do Statutu do w § 13 uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.06.2010 r, oraz zmiany do Statutu do §§ 47,56,77, uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 09.08.2010 r, oraz zmiany do Statutu do §§§ 10,11,83 uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniach 18,19,20,21.06.2012 r, 23,24 i 25.06.2014r. oraz zmiany do Statutu § 6, 84, 100, 101, 103, 104, 112 uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniach 15,16,17.06.2015 r., oraz zmiany do Statutu w § 6, 84, 100, 101, 103 uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniach 19, 20, 21.06.2017 r., oraz zmiany do Statutu §§ 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 57, 58, 59, 60, 66, 67, 68, 79, 87, 94 uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2018 r. oraz zmiany do Statutu § 79 uchwalane na Walnym Zgromadzeniu w dniach 15, 16.06.2026 r.