

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI**

*(tekst jednolity sporządzony przez Zarząd
Spółdzielni zgodnie z uchwałą Zebrania
Przedstawicieli Nr 9/2010 z dnia 25.06.2010r.)*

SPIS TREŚCI:

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	str. 4
1.1. Postanowienia wstępne	str. 4
1.2. Zasady i tryb przyjmowania członków	str. 6
1.3. Prawa i obowiązki członków	str. 8
1.4. Wpisowe i udziały	str. 10
1.5. Ustanie członkostwa	str. 11
1.6. Organy Spółdzielni	str. 13
1.6.1. Zebranie Przedstawicieli	str. 14
1.6.2. Rada Nadzorcza	str. 18
1.6.3. Zarząd	str. 22
1.6.4. Zebrania Grup Członkowskich.....	str. 25
1.6.5. Rada Osiedla.....	str. 27
1.7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 28
1.8. Gospodarka Spółdzielni	str. 29
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	str. 31
2.1. Tytuły prawne do lokali	str. 31
2.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 32
2.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	str. 35
2.4. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	str. 39
2.5. Odrębna własność lokalu	str. 39
2.6. Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni	str. 41

2.6.1. Wkład mieszkaniowy	str. 44
2.6.2. Wkład budowlany	str. 46
2.6.3. Rozliczenia i potrącenia z wkładów	str. 48
2.6.4. Uzupełnienie wkładu na modernizację budynku	str. 49
2.6.5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	str. 49
2.7. Używanie lokali	str. 51
2.8. Opłaty za używanie lokali	str. 51
2.9. Podział napraw lokali na obciążające Spółdzielnię i członków	str. 52
2.10. Najem lokalu	str. 53
2.11. Zamiana mieszkań	str. 54
3. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	str. 54

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Postanowienia wstępne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w Łodzi, i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne oraz związki gospodarcze i przystępować do takich związków.

§ 5

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, 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.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność we wszystkich formach wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. nr 4, poz. 21 ze zmianami), zwanej dalej „ustawą”, co oznacza, iż przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) 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,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 5. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
 6. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą która jest związana bezpośrednio z realizacją celu określonego w ust. 1. Działalność ta może być prowadzona w zakresie:
 - 1) zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 2) budownictwa,
 - 3) obsługi nieruchomości, w szczególności:
 - a/ na własny rachunek,
 - b/ na zlecenie,
 - c/ wynajmu nieruchomości na własny rachunek,
 - d/ pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
 7. 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.

1.2. Zasady i tryb przyjmowania członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (lub do garażu lub miejsca postojowego),
 - 3/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 4/ najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się, oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.

2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego albo własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 9

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni :
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
 - 4) na warunkach najmu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskanego przez spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 10

Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1.3. Prawa i obowiązki członków.

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej do której członek należy ,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Zebrań Grup Członkowskich,
 - 5) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni, w sposób określony przez Zarząd, jednakowo dla wszystkich członków Spółdzielni,
 - 6) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów

- wydanych na jego podstawie, za zwrotem kosztów ich wydrukowania,
- 7) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni,
 - 8) prawo zaznajamiania się ze sprawozdaniami rocznymi oraz protokołami lustracji w siedzibie Spółdzielni,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w trybie określonym w Statucie,
 - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

3. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie Prawo spółdzielcze, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie.

§ 12

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni ,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wymagany wkład, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadomić Zarząd niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i wniosku o zawarcie umowy o lokal, oraz o każdej zmianie swego zamieszkania pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem doręczenia,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 11) na żądanie Zarządu Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia lokalu, budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania pod rygorem utraty ewentualnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 13) niezwłocznie pisemnie zawiadomić Zarząd o ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, a także śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 14) niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni o zbyciu lub nabyciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni i doręczyć do Spółdzielni umowę lub orzeczenie sądu,

- 15) zawiadomić niezwłocznie Zarząd Spółdzielni o zmianach ilości osób zamieszkujących lokal,
- 16) pokryć według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą nie zrefundowane koszty związane ze scaleniem, podziałem, rozgraniczeniem i połączeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków poniesione w celu określenia odrębnej własności lokali.

2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie Prawo spółdzielcze, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie.

1.4. Wpisowe i udziały

§ 13

1. Wpisowe wynosi 25 zł, a udział 25 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 5 udziałów. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

1.5. Ustanie członkostwa

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. W przypadkach szczególnych na wniosek członka – okres wypowiedzenia za zgodą Spółdzielni może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

1. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,

- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego – dotyczy to również osób wspólnie zamieszkałych jak i osób przebywających w lokalu członka,
- 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności nie wnosi opłat za używanie lokalu lub nie wnosi wkładu stosownie do postanowień umowy,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) korzysta z lokalu w sposób niezgodny z przeznaczeniem.

§ 17

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego , udziału lub wkładu budowlanego,
 - 2) nie wnosi opłat za używanie lokalu,
 - 3) zbył prawo do lokalu,
 - 4) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
 - 5) zakłóca porządek domowy i utrudnia zamieszkiwanie innym osobom.

§ 18

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim zawiadomieniu członka o terminie posiedzenia Rady i możliwości złożenia przez niego wyjaśnień.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

Odmowa przyjęcia zawiadomienia doręczonego za pokwitowaniem jest równoznaczna z doręczeniem.

3. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Zebrania Przedstawicieli w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu,
albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminach określonych w ustawie.

4. W wypadku wniesienia do Zebrania Przedstawicieli odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

1.6. Organy Spółdzielni

§ 20

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Zebranie Przedstawicieli, które zastępuje Walne Zgromadzenie jeżeli ilość członków Spółdzielni przekracza liczbę 300 osób,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Zebrania Grup Członkowskich.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, o ile inne postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.
4. Do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Odwołanie członka organu o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 lub 3 wymaga większości kwalifikowanej 2/3 oddanych głosów i obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania w sprawie odwołania członka danego organu.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

1.6.1. Zebranie Przedstawicieli

§ 21

1. Zebranie Przedstawicieli jest najwyższym organem Spółdzielni. Jeżeli liczba członków Spółdzielni zmaleje do 300 osób – Zebranie Przedstawicieli zostanie zastąpione przez Walne Zgromadzenie.
2. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście.
 1. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także goście zaproszeni przez organ zwołujący Zebranie Przedstawicieli.

§ 22

1. Wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli dokonują zebrania grup członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do ilości członków danej grupy według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że na każde pełne 50 członków wybierany jest jeden przedstawiciel, nie mniej jednak niż jeden przedstawiciel z każdej grupy.
2. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 5 lata i kończy się z upływem pięciu lat od dnia rozpoczęcia się obrad pierwszego Zebrania Przedstawicieli odbytego po wyborach Przedstawicieli.

3. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust. 2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, odwołania przez organ dokonujący wyboru lub ustania członkostwa w Spółdzielni względnie cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela osoby prawnej. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, zebranie grupy członkowskiej dokonuje wyboru – do końca kadencji - innego przedstawiciela.

§ 23

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli 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) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału, Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 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, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 24

1. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli także na żądanie :
 - 1) Rady,
 - 2) przynajmniej jednej piątej członków,
 - 3) 1/3 Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
 - 4) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Zebranie Przedstawicieli zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu 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.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli w myśl ust. 2 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 12 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

§ 25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, Przedstawiciele i Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 14 dni przed Zebraniem.
2. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i domach mieszkalnych Spółdzielni.
3. W razie wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w sposób wskazany w ust. 1 i 2.

§ 26

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i sposób określony w Statucie.
2. Uchwały są podejmowane w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 § 1 pkt.3 Prawa Spółdzielczego.
 - 2) 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członka organów, o których mowa w § 20 ust.1 pkt.2 i 3.
4. Głosowanie na obradach Zebrania Przedstawicieli odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 27

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu na zasadach określonych w ustawie.

§ 28

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera Prezes Zarządu lub inny upoważniony członek Zarządu.
2. Zebranie Przedstawicieli wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Przedstawicieli.

§ 29

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

1.6.2. Rada Nadzorcza

§ 30

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 31

1. Rada Nadzorcza składa się z 18 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 32

Członków Rady Nadzorczej wybiera Zebranie Przedstawicieli, na kadencję trwającą od Zebrania Przedstawicieli, na którym dokonano wyboru do Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli odbywanego po trzech latach od wyboru.

§ 33

W pierwszych dwóch latach po wyborze całego składu Rady co rok ustępuje 1/3 część członków Rady przez losowanie. W następnych latach co rok ustępują ci członkowie Rady, których kadencja wygasa. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady członkowie wybrani przez Zebranie Przedstawicieli.

§ 34

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 35

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca jego kadencji, najbliższe Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru innego członka.

§ 36

1. Do zakresu działania Rady należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

- 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 Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży i miejsc postojowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,

- 16) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 17) ustalanie liczby przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli, podziału członków na grupy członkowskie, regulaminu obrad zebrania grupy członkowskiej,
 - 18) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 20) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli w warunkach określonych w statucie,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 22) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, najmu lokali spółdzielczych,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 24) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.
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 Zebraniu Przedstawicieli oraz zebraniom grup członkowskich.

§ 37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Zebrania Przedstawicieli w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 38

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 39

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

§ 40

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

1.6.3. Zarząd

§ 41

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. W skład Zarządu mogą być również wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni, jednakże co najmniej jeden członek Zarządu musi być zamieszkałym członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Zebranie Przedstawicieli może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 42

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, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli,
 - 6) zwoływanie zebrań grup członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Zebraniu Przedstawicieli i zebraniom grup członkowskich.

§ 43

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą

działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 42 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 44

1. Zarząd pracuje kolegiально 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 lub podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
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 lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 46

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, 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.

1.6.4. Zebrania Grup Członkowskich

§ 47

1. Podziału członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Zebraniem Przedstawicieli, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędą się zebrania grup członkowskich.
2. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku w pierwszym półroczu.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad członkowie danej grupy członkowskiej są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w domach Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed datą zebrania.
4. Zebranie Grupy Członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku zebranie Grupy Członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. W zebraniu grupy członkowskiej mają prawo brać udział z głosem decydującym członkowie Spółdzielni należący do danej grupy. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i może uczestniczyć tylko w zebraniu własnej grupy członkowskiej do której należy zgodnie z podziałem dokonany na podstawie ust. 1.
6. Członkowie posiadający pełną zdolność do czynności prawnych mogą brać udział w Zebraniu Grupy Członkowskiej tylko osobiście, natomiast mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności - poprzez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Zebraniu Grupy Członkowskiej przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka.

7. W Zebraniu Grupy Członkowskiej mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie będący członkami danej grupy oraz osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni.
8. Obrady Zebrania Grupy Członkowskiej otwiera Prezes Zarządu, lub inny upoważniony przez Zarząd - Członek Zarządu.
9. Otwierający obrady zapoznaje zebranych z regulaminem Zebrania Grupy, a następnie zarządza wybór przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Na funkcje te mogą być wybrani wyłącznie członkowie Spółdzielni wchodzący w skład danej grupy.
10. Po dokonaniu wyboru przewodniczącego i sekretarza, Przewodniczący Zebrania przechodzi do realizacji przez Zebranie Grupy Członkowskiej, porządku obrad podanego do wiadomości członków w sposób określony w ust. 3. Zebranie Grupy Członkowskiej rozpatruje wszystkie sprawy w kolejności wynikającej z porządku obrad podanego do wiadomości członków zgodnie z ust. 3.
11. Zebranie Grupy Członkowskiej może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem zebrania podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w ust. 3.
12. Zebranie Grupy Członkowskiej jest zdolne do podejmowania uchwał i wniosków bez względu na liczbę obecnych, zwykłą większością głosów, o ile inne postanowienia statutu nie stanowią inaczej.

§ 48

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej,
- 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
- 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we

wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy członkowskiej.

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt. 4, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić zebranie grupy członkowskiej.

§ 49

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad zebrania grupy członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1.6.5. Rada Osiedla

§ 50

skreślony

§ 51

skreślony

§52

skreślony

§ 53

skreślony

§ 54

skreślony

§ 55

1. Dla utrzymania więzi pomiędzy mieszkańcami a organami Spółdzielni w poszczególnych domach Osiedla, działają Komitety Domowe mieszkańców.
2. Szczególny zakres działania o organizacji Komitetów Domowych mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1.7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 56

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwoływać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 57

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 3 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku oraz ewentualnym wydłużeniu czasu rozpatrzenia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 58

W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

1.8. Gospodarka Spółdzielni

§ 59

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

§ 60

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

§ 61

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy,
- 5) fundusz inwestycyjny,

- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze własne Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 - 5, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 62

Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, zasila fundusze statutowe Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz remontowy,
- 3) fundusz udziałowy
- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 5) inne fundusze.

§ 63

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg. następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. fundusz remontowy,
5. fundusz inwestycyjny.

§ 64

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

3. Przepis ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej czternaście dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 65

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa.
2. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego i innego majątku zlikwidowanej Spółdzielni będą zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do stażu członkowskiego.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. Tytuły prawne do lokali

§ 66

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe.

2.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 67

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie lub w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

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

§ 68

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych 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 położenia , powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych.

§ 69

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. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.”

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 70

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 69 ust 2 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 71

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 69, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich : dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności o których mowa w § 70, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o którym mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane na zasadach określonych w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

2.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 72

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
8. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
9. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
10. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
11. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 73

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 3) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
5. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 72 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
7. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 74

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

§ 75

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 72 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 76

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

§ 77

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 111, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Wynajmowanie lub oddawanie 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.
3. 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 prawa do tego lokalu.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2.4. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 78

Postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

2.5. Odrębna własność lokalu

§ 79

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu i terminarz wpłat,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego.

§ 80

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 79, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 81

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 79, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od 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. 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.

§ 83

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

§ 84

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 nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

2. 6. Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni

§ 85

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

mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 86

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie. 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. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 87

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 85, dokonuje się w dwóch etapach:

1) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu lub kalkulacji kosztów.

2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za którego realizację odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie do każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 88

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 85 stanowi podstawę do określania przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 89

Sposób rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

2.6.1 Wkład mieszkaniowy

§ 90

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 91

Rozliczeń o których mowa w § 90 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 92

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 90 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaoryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 93

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich - sytuacji przewidzianej w ust. 1 – Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
4. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu stosownie do § 94.

§ 94

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu kolejny członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy (albo jego część) w wysokości wypłacanej osobie uprawnionej, o której mowa w § 93 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

2.6.2. Wkład budowlany

§ 95

Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

§ 96

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu (w wyniku wypowiedzenia jej przez członka lub Spółdzielnię) do którego miało być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust.1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu stosownie do § 73.

§ 97

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy o której mowa w § 96 ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 98

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 99

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 120 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 100

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

§ 101

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
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.

2. 6. 3. Rozliczenia i potrącenia z wkładów

§ 102

Roszczenie o wypłatę :

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, względnie opróżnienia lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 103

Spółdzielnia potrąca :

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

2. 6. 4. Uzupełnienie wkładu na modernizację budynku

§ 104

1. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

2. 6. 5. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

§ 105

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
 - 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub
 - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokalu.
4. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali będą rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
5. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

6. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
7. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
8. Koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek na którego jest przenoszona własność lokalu

§ 106

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w ustawie.

§ 107

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 określonych w ustawie.

§ 108

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie.

§ 109

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osoby ułamek udziału we współwłasności tego garażu na zasadach określonych w ustawie.

2. 7. Używanie lokali

§ 110

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (mieszkalne lub oznaczoną działalność gospodarczą). W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. utworzenie biura czy punktu usług domowych) członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 4 tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia, uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
2. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania.
3. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. 8. Opłaty za używanie lokali.

§ 111

Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani na zasadach określonych w ustawie uczestniczyć w wydatkach oraz w zobowiązaniach Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 112

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 111 jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale, określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).

§ 113

1. Opłaty, o których mowa w § 111 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na umotywowany wniosek można zwolnić członka od uiszczania odsetek.

2. 9. Podział napraw lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

§ 114

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw lokali obejmuje:
 - a) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych,
 - b) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - c) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej i anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
 - d) naprawy okien i drzwi.

2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zebranie Przedstawicieli może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 i 2, uchwalając na te cele dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
4. Naprawy lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw lokalu uznaje się – poza bieżącą konserwacją:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów dopływowych i odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

2.10. Najem lokali

§ 115

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom i osobom nie będącymi członkami, może też wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym. Zasady wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. 11 . Zamiana mieszkań

§ 116

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamian lokali i domów mieszkalnych, zarówno między sobą, jak i z osobami zajmującymi lokale (domy) nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.
2. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielnia może dokonać zamiany (wymiany) lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenie go Spółdzielni.”

3. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 117

1. Zmiana statutu nie narusza praw nabytych członków.
2. Kadencja Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli wybranych w 2005r. wynosi 5 lat i kończy się z upływem terminu określonego zgodnie z § 22 ust 2 Statutu.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Tekst jednolity Statutu został sporządzony przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli Nr 9/2010. z dnia 25.06.2010.