

Statut

*Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI" w Świdnicy
(tekst jednolity)*

Październik 2009r.

SPIS TREŚCI:

I - CZĘŚĆ OGÓLNA	1
DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE	1
DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	3
Rozdział 1 Postanowienia ogólne	3
Rozdział 2 Tryb przyjmowania do Spółdzielni	4
Rozdział 3 Prawa członków	5
Rozdział 4 Obowiązki członków	6
Rozdział 5 Ustanie członkostwa	7
DZIAŁ III WPISOWE I UDZIAŁY	9
DZIAŁ IV DORGANY SPÓŁDZIELNI	10
Rozdział 1 Przepisy ogólne	10
Rozdział 2 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni	10
Rozdział 3 Komisja Rewizyjna	13
Rozdział 4 Zarząd	16
Rozdział 5 Postanowienia wspólne dla Komisji Rewizyjnej i Zarządu	17
DZIAŁ V POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	18
DZIAŁ VI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	19
II - CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	20
DZIAŁ I TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	20
Rozdział 1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	20
Rozdział 2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	25
Rozdział 3 Odrębna własność lokalu	28
DZIAŁ II ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW	30
Rozdział 1 Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego, budowlanego	30
DZIAŁ III NAJEM	30
DZIAŁ IV ZAMIANA MIESZKAŃ	31
DZIAŁ V PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI	32
Rozdział 1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przed 24 kwietnia 2001 roku	32
Rozdział 2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	32
Rozdział 3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu	33
DZIAŁ VI OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI	34
DZIAŁ VII ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	35
III - PRZEPISY KOŃCOWE	36

I - CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi : - Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Świdnicy zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Świdnica.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych oraz związków gospodarczych.

§ 4.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „Prawo Spółdzielcze”, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 5.

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

§ 6.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 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,

- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- udzielenie pomocy członkom, która nie obciąża finansowo Spółdzielni w budowanych przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 7.

1. Dla realizacji zadań określonych w § 5 i § 6 Statutu, Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność (współwłasność) Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność (współwłasność) członków Spółdzielni uzyskaną na zasadach ustalonych Statutem,
 - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) nabywa tereny potrzebne do realizacji swoich celów statutowych,
 - 5) zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni lub współwłasność.
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni lub współwłasność,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 8.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania uchwały o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 9.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1. jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 9a.

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną dla nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami

Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami.

2. Warunek z ustępu 1 stosuje się do zmiany warunków umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.
3. Środki finansowe z kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 10.

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 jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 11.

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni winna odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. 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.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd w terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.

6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

Rozdział 2

Tryb przyjmowania do Spółdzielni

§ 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące zgromadzonych wkładów oraz zobowiązanie o zaznajomieniu się i przestrzeganiu postanowień Statutu, zobowiązanie do stosowania się do uchwał organów Spółdzielni. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo do tego tytułu nie należy do spadku.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub jednego członka zarządu i upoważnionego spośród Komisji Rewizyjnej jednego jej członka z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, przetargu lub umowy, jeśli spełnia wymogi zawarte w Statucie,
 - 2) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 3) osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia jeśli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4 pkt 2 i 3 powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca, w pozostałych wypadkach w ciągu 6-ciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale tej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 2 tygodni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia uchwały odmownej w zawiadomieniu, należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Komisji Rewizyjnej w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Komisję Rewizyjną najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wniesienia. Uchwała Komisji Rewizyjnej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 13.

Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa przydziału

lokalu (prawo oczekiwania na przydział lokalu) Spółdzielnia po przyjęciu jej w poczet członków zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.

Rozdział 3 **Prawa członków**

§ 14.

Członkowi Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych, 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,
3. prawo otrzymywania informacji o sposobie załatwiania wniosków.

Ponadto członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

1. zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
2. zawarcia umowy o budowę lokalu oraz o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
3. w przypadkach przewidzianych przepisami prawa żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
4. ubiegania się o najem lokali mieszkalnych,
5. prawo do ubiegania się o uzyskanie prawa odrębnej własności lub najem lokalu użytkowego lub garażu.
6. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń należących do Spółdzielni: pralni, suszarni chyba, że na zasadach określonych przez Komisję Rewizyjną pomieszczenia te zostaną zaadoptowane na inne cele,
7. prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
8. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
9. prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
10. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach ze stosunku pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem w sposób i w terminach określonych w § 53 Statutu oraz zasadności zmiany opłat,

11. prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
12. prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
13. prawo żądania na koszt spółdzielni odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów oraz na swój koszt kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
14. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

Rozdział 4 **Obowiązki członków**

§ 15.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
3. w pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z uchwałami Komisji Rewizyjnej,
4. uiszczać terminowo wymagane należności,
5. utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
6. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
8. dbać o dobro, poszanowanie i zabezpieczenie wspólnego majątku Spółdzielni,
9. uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub części lokalu, gdy wiąże się to ze zmianą sposobu jego użytkowania
10. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu lub oddaniu w użytkowanie, gdy okoliczność ta ma wpływ na wysokość Opłat.
11. na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji lub okresowego przeglądu wewnętrznych instalacji w lokalu,
12. współpracować z organami Spółdzielni w celu doskonalenia jej funkcjonowania,
13. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
14. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
15. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
16. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

- 1) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - 2) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
17. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
18. za opłaty, o których mowa powyżej solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni odpowiadają:
- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Rozdział 5 **Ustanie członkostwa**

§ 16.

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.

§ 17.

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 14 dni i rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18.

1. W razie zmiany miejsca zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do Spółdzielni Mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego nie później niż w ciągu miesiąca przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do Spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy

w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 19.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić gdy członek:
3. świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
4. narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku Domowego,
5. niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zakłóca spokój innych użytkowników lokali,
6. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
7. uporczywie uchyla się do wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za użytkowanie lokalu,
8. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 20.

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:
3. nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
4. z przyczyn nie zawinionych przez niego nie wykonuje obowiązków statutowych.

§ 21.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Komisja Rewizyjna, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym

Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 21 dni przed tym terminem.

4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje, w przypadku nie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia prawo zaskarżenia uchwały komisji rewizyjnej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem

§ 22.

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

DZIAŁ III WPISOWE I UDZIAŁY

§ 23.

1. Wpisowe wynosi 10 zł, jeden udział wynosi 40 zł.
2. Osoba fizyczna będąca członkiem Spółdzielni ubiegająca się o lokal zobowiązana jest wypłacić następujące ilości udziałów:
 3. w przypadku lokalu mieszkalnego - 1 udział
 4. w przypadku garażu - 2 udziały
 5. w przypadku lokalu użytkowego - 5 udziałów
6. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni ubiegająca się o lokal zobowiązana jest wpłacić następujące ilości udziałów
 7. w przypadku lokalu mieszkalnego - 5 udziałów
 8. w przypadku garażu - 5 udziałów
 9. w przypadku lokalu użytkowego - 10 udziałów.
10. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
11. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
12. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
13. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Zwrotu wpłaty dokonuje się gotówkowo.
14. Po śmierci członka, Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, a także spadkobiercy.
15. Udziały nie podlegają waloryzacji.

DZIAŁ IV DORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 24.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - 2) Komisja Rewizyjna,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali więcej niż 50% oddanych głosów ważnych. Za ważny uważa się jedynie głos oddany na liczbę kandydatów równą lub mniejszą od liczby osób wybieranych w skład danego organu Spółdzielni. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę uzyskanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ
5. Spółdzielnia uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale przy możliwości głosowania za, przeciw lub wstrzymania się od głosu.

Rozdział 2 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

§ 25.

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwane dalej Walnym Zgromadzeniem jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne będące członkami Spółdzielni przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 26.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej kulturalnej i oświatowej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Komisji Rewizyjnej i Zarządu, zatwierdzenie sprawozdań rocznych, w tym finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni Komisji lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i nabycia nieruchomości,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Komisji Rewizyjnej,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związków oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) wybór i odwołanie członków Komisji Rewizyjnej,
 - 13) uchwalenie regulaminów Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Komisji Rewizyjnej,
 - 14) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 15) określenie zasad organizacyjnych i finansowych związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w nabytych lub nowobudowanych budynkach,

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni także na żądanie:
4. Komisji Rewizyjnej,
5. przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

§ 28.

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia ogół członków Zarząd, zawiadamia na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd, Komisja Rewizyjna i członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał, i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo składać projekty uchwał i żądania, o jakich mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na tablicach ogłoszeń.

§ 29.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach w sposób określony w Statucie. Postanowienie to nie dotyczy odwołania członka Zarządu Spółdzielni z powodu nie udzielenia mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Komisji lub wyznaczony przez Komisję jej przedstawiciel dokonując wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarzoraz przedstawiając szczegółowy porządek obrad do uchwalenia. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 30.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, gdy ustawa i statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

§ 31.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i sekretarza.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 32.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu wskutek jego wadliwego uchwały, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazywany w Statucie.
5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się również do wykluczonego lub wykreślonego członka w wypadku zaskarżenia przez niego uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd. Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Komisję Rewizyjną, a spółdzielnię, w której nie powołuje się Komisji Rewizyjnej pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
7. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.

Rozdział 3

Komisja Rewizyjna

§ 33.

Komisja Rewizyjna sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 34.

Komisja Rewizyjna składa się z 3 (trzech) osób, wybranych spośród członków Spółdzielni.

§ 35.

Członków Komisji Rewizyjnej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 36.

1. Kadencja Komisji Rewizyjnej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, na którym Komisja Rewizyjna została wybrana w pełnym składzie do Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach od wyborów.
2. Nie można być członkiem komisji rewizyjnej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje komisji rewizyjnej.
3. W skład Komisji Rewizyjnej nie mogą wchodzić członkowie będący równocześnie pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 37.

Mandat członka Komisji Rewizyjnej 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 Spółdzielni.

§ 38.

1. W razie utraty mandatu członka Komisji Rewizyjnej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 39.

W skład Komisji Rewizyjnej wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz.

§ 40.

W posiedzeniu Komisji Rewizyjnej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 41.

1. Posiedzenia Komisji Rewizyjnej zwołuje Przewodniczący Komisji Rewizyjnej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Komisji Rewizyjnej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Komisji Rewizyjnej.
3. Posiedzenie Komisji Rewizyjnej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Komisji Rewizyjnej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 42.

W razie potrzeby Komisja Rewizyjna powołuje komisje problemowe.

§ 43.

Wewnętrzną strukturę Komisji Rewizyjnej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sposoby organizacyjne Komisji Rewizyjnej określa jej regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 44.

1. Do zakresu działania Komisji Rewizyjnej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania 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 obciążenia nieruchomości wynikających z przepisów prawa cywilnego,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia 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 między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni wystarczy dwóch członków Komisji Rewizyjnej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,

- 10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie stawek eksploatacyjnych opłat związanych z utrzymaniem lokali,
 - 14) uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
 - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 20) podejmowanie decyzji o wyborze osoby lub instytucji, której ma być zlecone wykonanie badania bilansu i sprawozdań finansowych,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie finansowania i kierowania na szkolenia,
 - 22) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 23) uchwalanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu.
2. Komisja Rewizyjna może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Komisja Rewizyjna składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Rozdział 4

Zarząd

§ 45.

1. Zarząd składa się z (3) trzech osób: prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu: prezesa i jego zastępców wybiera spośród członków Spółdzielni i odwołuje Komisja Rewizyjna. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 46.

1. Z Prezesem Zarządu Komisja Rewizyjna nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę. Zastępcy Prezesa pełnią funkcje społecznie.

§ 47.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz własnościowe prawo do lokalu i umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej i oświatowej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Komisji Rewizyjnej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 48.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają (2) dwaj członkowie Zarządu łącznie.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 49.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Komisję Rewizyjną.

Rozdział 5 **Postanowienia wspólne dla Komisji Rewizyjnej i Zarządu**

§ 50.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Komisji Rewizyjnej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Komisja może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Komisji nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie

ich dotyczących.

3. Członkowie Komisji Rewizyjnej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Komisji lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Komisji Rewizyjnej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Komisja może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszonego członka Komisji.

§ 51.

W skład Komisji Rewizyjnej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 52.

1. Członek Zarządu i Komisji Rewizyjnej winny czynu karalnego lub zaniedbania, przez którego Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Komisji i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadku, w którym przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Komisji i Zarządu, kwotę trzykrotnego, przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w Spółdzielni za ostatni kwartał.

DZIAŁ V

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 53.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 90 dni. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. W przypadku nie wniesienia odwołania w terminie określonym w ust. 1 decyzja uprawomocnia się.

4. Odwołanie złożone do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni winny być przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Termin odwoławczy uważa się za zachowany jeżeli przed jego upływem nadano pismo w Urzędzie Pocztowym.

DZIAŁ VI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 54.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy celowy fundusz remontowy.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Komisji Rewizyjnej.
4. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do wypracowania nadwyżki bilansowej ze względu na możliwość między okresowego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 55.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy o rachunkowości.
2. Komisja Rewizyjna może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 56.

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji wg zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu, w jakim udziały te zasilały

fundusze Spółdzielni.

§ 57.

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.

§ 58.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

II - CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 59.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Wynajęcie lub oddanie 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 użytkowanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz

Spółdzielnia, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje prawo do tego lokalu.
9. Przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.
10. Umowy zawarte przez członka z innymi osobami w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 60.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. 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 § 59 ust.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 60a.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 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
- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni za 6 miesięcy.
 3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
 4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy ~ Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
 5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
 6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
 8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 60 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. 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 na poczet kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
 11. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 61.

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1, 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.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy małżonek, dzieci lub osoby bliskie zamieszkiwały razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 60a ust. 7 i 8.
6. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 62.

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 nie będący 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.

§ 63.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze 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.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu 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.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 64.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 62, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 60a lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 63 ust. 1 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca, osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 64a.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego opłat, o których mowa w dalszej części Statutu.

Rozdział 2 **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

§ 65.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni - członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 66.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.

§ 67.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowieniach hipotecznych.

§ 68.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do

wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.

2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 69.

(uchylony)

§ 70.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa. Jeżeli odpowiada wymogom statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 71.

Spadkobierca, na którego przeszło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinien, przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest on członkiem Spółdzielni, złożyć deklarację członkowską.

§ 72.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców wówczas winni oni:
 - 1) dokonać podziału spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską bądź wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika, w celu dokonywania

czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa: w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym.

2) pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 73.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się przepisy o egzekucji nieruchomości odpowiednio z tym, że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i wycofania złożonej rękojmi.
2. Osoba prawna może przejąć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przyjęcia tego prawa przez wierzyciela chyba, że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską.

§ 74.

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

§ 75.

1. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
2. 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.

§ 76.

Z chwilą likwidacji lub postępowania upadłościowego lub prowadzenia egzekucji z nieruchomości Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Rozdział 3

Odrębna własność lokalu

§ 77.

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni 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.

§ 78.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77 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.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79

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 określonych w § 77, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 80.

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.

§ 81.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.

§ 82.

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, zapisobiercy i licytanta.

§ 83.

1. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości - Spółdzielnia Mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Projekt uchwały, o której mowa powyżej, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 21 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym wystąpieniu z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniem o terminie i miejscu wyłożenia projektu uchwały do wglądu tych osób, których te projekty uchwały dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

DZIAŁ II

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

Rozdział 1

Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego, budowlanego

§ 84.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wniesienie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami obowiązujących ustaw i podjętych przez organa Spółdzielni uchwał.

DZIAŁ III

NAJEM

§ 85.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Szczegółowe zasady wynajmu lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Komisję Rewizyjną.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na drodze konkursu ofert przeprowadzonego według zasad określonych przez Komisję Rewizyjną.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Komisja Rewizyjna.

DZIAŁ IV ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 86.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania, w zamian za pozostawione do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. W przypadku zamiany mieszkań własnościowych między członkami Spółdzielni na podstawie aktu notarialnego członkowie wchodzi w prawa i obowiązki ciężące na tych lokalach mieszkalnych. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk (nazw) członków Spółdzielni przejmujących zamienione lokale. Członkowie Spółdzielni przejmujący mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu składają oświadczenie o przejęciu zobowiązań.
4. Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Komisję Rewizyjną.

§ 87.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1 zbyć. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego określa uchwała Komisji Rewizyjnej.

§ 88.

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku przekwaterowania osób nie posiadających do tych lokali tytułu prawnego, do uzyskanych przez organy administracji lokalnej pomieszczeń socjalnych (będących w dyspozycji Gminy), mogą być przydzielone wskazanym przez w/w organy osobom na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub najmu lokalu mieszkalnego.
2. Szczegółowe zasady przekwaterowań, o których mowa w ust. 1 określa porozumienie zawarte między Spółdzielnią i Zarządem Miasta.

DZIAŁ V

PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

Rozdział 1

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przed 24 kwietnia 2001 roku

§ 89.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszystkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu, a wartością waloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt. 1 i 2.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.

§ 90.

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwałoby nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpłata różnicy, o której mowa w § 89 ust. 1 pkt. 3 zasila fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 91.

Wpłaty, o których mowa w § 89 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 2

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 92.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszystkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z

- budowę w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt. 1 i 2.
 2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu. Przepis § 89 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
 3. Wpłaty różnicy, o której mowa w ust. 1, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 93.

Wpłaty, o której mowa w § 92 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 94.

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku, który został wybudowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu - art. 20 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070).

Rozdział 3

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu

§ 95.

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

- 1) spłaty wszystkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

§ 96.

Spłaty, o których mowa w § 95, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest

wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ VI

OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 97.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem wydatków związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię. Mogą oni odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią. Ponadto w/w właściciele obowiązani są również uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej innymi dochodami z tych nieruchomości.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3 zalicza się w szczególności:
- spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§ 98.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 97 ust. 1,2,3 i 4 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Komisję Rewizyjną. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1m. powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody - wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 99.

1. Opłaty, o których mowa w § 97 ust. 1,2,3 i 4 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga zawiadomienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 53 Statutu, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

DZIAŁ VII

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 100.

1. Poprzez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione poprzez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie

mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
4. Za urządzenie i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

III - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 101.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982r. (Dz. U. Nr 30/1982 poz. 210 z późniejszymi zmianami), Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. Nr 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

§ 102.

Niniejszy Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Świdnicy w dniu 17.12. 2003 roku uchwałą Nr 1/2003 w sprawie przyjęcia zmienionego i ujednoliconego obowiązującego od dnia jego zarejestrowania przez Sąd Rejestrowy.

Sekretarz W Z:

Przewodniczący W Z:

2009.10.20

Ryszard Lohent

Yrene Sobuch



Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 215 902
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 9.12.2009

Podpis

Krzysztof Sekretariat
IX Wzrostu Gospodarczego
Krajowy Rejestr Sądowy
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej

Krzysztof Liszczanka

Wrocław, dnia 9 grudnia 2009 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej
IX Wydział Gospodarczy
Krajowy Rejestr Sądowy
ul. Poznańska 16, 53-6300 Wrocław

Dz. Kor. 1181/2009

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Budowlani”
ul. Władysława Łokietka 34
58-100 Świdnica**

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, Wydział IX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego odpowiadając na wniosek z dnia 03.11.2009 r. w załączeniu przesyła odpis statutu przyjęty postanowieniem z dnia 03.12.2009 r., sygn. akt WR. IX Ns-Rej. KRS 13581/09/721.

Z upoważnienia Przewodniczącego Wydziału:

Z-ca Kierownika Sekretariatu
IX Wydziału Gospodarczego
Krajowego Rejestru Sądowego
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej

Krystyna Piszczalga