

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Jutrzenka" w Koszalinie

Spis treści:

Rozdział I – Postanowienia ogólne

Rozdział II – Członkowie Spółdzielni

Rozdział III – Prawa i obowiązki członków

Rozdział IV- Postępowanie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią

Rozdział V – Wkłady

- A. Wkład mieszkaniowy
- B. Wkład budowlany
- C. Zasady rozliczeń

Rozdział VI – Prawa do lokali

- A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
- B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- C. Odrębna własność lokalu

Rozdział VII - Przeniesienie własności lokalu

- A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.
- C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu

Rozdział VIII – Wynajmowanie lokali

Rozdział IX – Zamiana lokali

Rozdział X – Używanie lokali

Rozdział XI – Opłaty za użytkowanie lokali

Rozdział XII – Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

Rozdział XIII – Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

Rozdział XIV - Organy Spółdzielni

- A. Postanowienia ogólne
- B. Walne Zgromadzenie Członków
- C. Rada Nadzorcza
- D. Zarząd

Rozdział XV - Gospodarka Spółdzielni

Rozdział XVI – Postanowienia końcowe

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „**Jutrzenka**” w **Koszalinie**, zwana dalej „**Spółdzielnią**”, jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, posiada osobowość prawną i działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. **Prawo spółdzielcze**, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o **spółdzielniach mieszkaniowych** (dalej jako **USM**), innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego statutu.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest **miasto Koszalin**. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych oraz innych organizacjach spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:

- 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 prawa **odrębnej własności** lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych.
 - 3) **Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych** w celu przeniesienia na rzecz członków prawa własności tych domów.
 - 4) **Udzielanie pomocy członkom** w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
 - 5) **Budowanie lub nabywanie budynków** w celu **wynajmowania lub sprzedaży** znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 6) **Zarządzanie** nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz nieruchomościami powierzonymi jej w tym celu na podstawie odrębnych umów.
2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności znajduje odzwierciedlenie w przepisach Polskiej Klasyfikacji Działalności:
- 1) 68.32.B Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie;
 - 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 3) 68.11.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne;
 - 5) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych;
 - 6) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych i klimatyzacyjnych;
 - 7) 43.24.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
 - 8) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
 - 9) 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych;
 - 10) 68.12.B Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych;
 - 11) 41.00.A Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych;
 - 12) 41.00.B Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych;
 - 13) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane.

Rozdział II – Członkowie Spółdzielni

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być **osoba fizyczna** (bez względu na posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych) lub **osoba prawna**, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
 - 4) roszczenie (ekspektatywę) o ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni,
2. Jeżeli prawo do lokalu w Spółdzielni przysługuje **wspólnie małżonkom**, oboje małżonkowie z mocy prawa są członkami Spółdzielni.
3. Osoba prawna może być członkiem Spółdzielni, jeżeli przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności; osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. W takim przypadku warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, którą przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez osobę ubiegającą się o ustanowienie członkostwa deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko i miejsce zamieszkania osoby przystępującej, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – nazwę i siedzibę. Nadto deklaracja powinna zawierać numer PESEL osoby fizycznej.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, w przypadku śmierci uprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu osoba bliska złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach, gdy po śmierci uprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa zgłasza się kilku uprawnionych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7.

1. Nabycie członkostwa z mocy prawa potwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w formie uchwały.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarządu Spółdzielnia powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do sądu. W przypadku uzupełnienia brakującej dokumentacji, oświadczeń lub w przypadku zajścia nowych okoliczności Zarząd może podjąć uchwałę o przyjęciu w poczet członków.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) Zbycia: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, prawa odrębnej własności lokalu, lub udziału w tym prawie, ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 3) **Wystąpienia za wypowiedzeniem.** Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni przez złożenie Zarządowi pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
 - 4) **Śmierci** członka lub **likwidacji** osoby prawnej będącej członkiem – członkostwo ustaje z dniem śmierci członka lub zakończenia bytu prawnego osoby prawnej.
 - 5) Członkostwo ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 (1) ust. 1 i art. 26 USM.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Rejestr członków prowadzi Zarząd.

Rozdział III – Prawa i obowiązki członków

§ 9.

Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) **Używania przydzielonego lokalu** mieszkalnego, użytkowego, garażu lub domu jednorodzinnego zgodnie z jego przeznaczeniem, a także korzystania ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń i terenu Spółdzielni na zasadach określonych regulaminami.
- 2) **Uczestniczenia** z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu, wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni (z zastrzeżeniem wymogów określonych w statucie dla członków organów) oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw; Każdy członek dysponuje na Walnym Zgromadzeniu **jednym głosem**, bez względu na ilość posiadanych lokali czy udziałów.
- 3) **Uzyskiwania rzetelnych informacji** o działalności Spółdzielni – wglądu do dokumentów, protokołów obrad organów i uchwał wraz z prawem otrzymywania ich kopii, oraz otrzymywania odpisu statutu, regulaminów i kopii sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Udostępnianie dokumentów odbywa się na zasadach określonych przepisami prawa i uchwałą Zarządu z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych i tajemnicy handlowej. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie wg stawek określonych przez Zarząd.

- 4) **Do czynnego udziału** w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 5) **Korzystać** na równych prawach z usług i świadczeń oferowanych przez Spółdzielnię, w tym udziału w przedsięwzięciach kulturalnych, oświatowych czy socjalnych organizowanych przez Spółdzielnię na rzecz członków (o ile takie są prowadzone).
- 6) **Zaskarżać uchwały** Walnego Zgromadzenia z powodu sprzeczności ze Statutem, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mające na celu pokrzywdzenie członków.
- 7) **Kwestionować zasadność** zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej
- 8) Do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w trybie określonym w statucie;
- 9) Do nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności.

§ 10.

Do podstawowych obowiązków członka Spółdzielni należy:

- 1) **Przestrzeganie postanowień statutu, regulaminów i uchwał** organów Spółdzielni oraz dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni.
- 2) **Terminowe wnoszenie opłat:** uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a nadto zobowiązań Spółdzielni z tytułów wynikających ze statutowej działalności Spółdzielni;
- 3) **Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni** wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu wydzielenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
- 4) **Utrzymywanie swojego lokalu** i urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu w należytym stanie oraz użytkowanie ich w sposób nie powodujący szkód ani uciążliwości dla innych mieszkańców. Członek zobowiązany jest przestrzegać porządku domowego i współdziałać z sąsiadami w ochronie mienia Spółdzielni i otoczenia budynku.

- 5) **Zawiadamianie Spółdzielni** o zmianach danych zawartych w oświadczeniach zawierających dane osobowe i adresowe, liczbę osób zamieszkujących lokal oraz innych danych mających wpływ na prawa lub obowiązki członka. Pisma Spółdzielni zwrócone na skutek niepodania przez członka swego adresu bądź miejsca pobytu uważa się za skutecznie doręczone. Pisma, te składa się do akt Spółdzielni.
- 6) **Przestrzeganie zasad współżycia społecznego** we wspólnocie mieszkańców – poszanowanie praw innych mieszkańców, niezakłócanie spokoju, przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i BHP obowiązujących w budynkach Spółdzielni.
- 7) **Zezwolić** na żądanie Spółdzielni (administracji) na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź ich modernizację, a także w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz sposobu ich użytkowania, odczytów ich wskazań. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego a także w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania jak również zastępczego wykonania prac obciążających użytkownika lokalu. Postanowienia niniejszego punktu dotyczą członka Spółdzielni, osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 8) **Udostępnić w razie awarii** wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody – osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu – Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
- 9) **Niezwłocznego rozliczenia** ze Spółdzielnią w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej wydatków na fundusz remontowy i pozostałych nakładów na remonty nieruchomości.

Rozdział IV - Postępowanie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią

§ 11.

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu dwóch miesięcy od daty ich wpływu. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać zwięzłe uzasadnienie.

3. W sprawach, w których członkowi przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni, w razie odmowy jego realizacji, członkowi przysługuje bezpośrednio droga sądowa.

Rozdział V - Wkłady

§ 12.

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a także w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. W umowach o budowę lokali, zawieranych z członkami Spółdzielni, określa się wstępną wysokość wkładu budowlanego, jak również wysokość zaliczek pobieranych na poczet wymaganego wkładu.
3. Zaliczki o których mowa w ustępie poprzedzającym pobiera się w terminie 14 dni, licząc od dnia zawarcia umowy.
4. Ostateczną wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określa Zarząd po zakończeniu rozliczenia zadania inwestycyjnego.

A. Wkład mieszkaniowy

§ 13.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed ustanowieniem na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta obowiązana jest spłacić tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli Spółdzielnia nie uzyskała nieodpłatnie pomocy ze środków publicznych lub innych środków - osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości pełnego kosztu budowy przypadającego na jego lokal.

4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, 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.

B. Wkład budowlany

§ 14.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się obowiązana jest wnieść wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Osoba zawierająca umowę na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w drodze przetargu.

§ 15.

1. Decyzje o podjęciu budowy określającej ilość budynków, strukturę mieszkań oraz założenia organizacyjno- finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 13 i 14, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu lub zbiorczego zestawienia kosztów,

- 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. 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 realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni, czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej rozliczane są na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
 - 7) umożliwienie rezygnacji z niektórych robót wykończeniowych, z tzw. robót zaniechanych i określenia rozliczenia z tych robót.

§ 16.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 13 i 14, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowy lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 17.

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 18.

Wnoszenie przez członka wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt lub w innych uzasadnionych sytuacjach. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

C. Zasady rozliczeń

§ 19.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia lub dotacji w części przypadającej na ten lokal – jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) kwoty zaległych opłat za ten lokal,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię w trybie przepisów art. 11 ust. 2 USM i postanowień Statutu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni.

§ 20.

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, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.

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 zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. Roszczenie o wypłatę wniesionej części wkładu mieszkaniowego staje się wymagalne w terminie 21 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.
6. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
7. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, kolejna osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
8. Roszczenie o wypłatę wniesionej części wkładu budowlanego staje się wymagalne w terminie 21 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.

Rozdział VI - Prawo do lokali

§ 21.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 22.

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM 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 jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie USM posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu bez dodatkowych czynności.
7. Wynajmowanie 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 miałoby 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 najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 23.

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu do używania przez czas nieoznaczony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu za porozumieniem stron lub w wyniku ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w USM i Statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat należnych Spółdzielni od członka, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania

orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 25.

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

§ 26.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi, a postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 27.

1. 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 na stronie internetowej Spółdzielni oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (np. na klatkach schodowych i w biurze Spółdzielni).
2. Spółdzielnia nie ogłasza przetargu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

po spłacie na rzecz Spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) osoba bliska w rozumieniu USM zgłosi roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach przewidzianych w § 24 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim uprawnionego.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ustępach powyższych, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 USM.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się dotąd o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, po dokonaniu potrąceń należności Spółdzielni.

7. W przypadku 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.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 29.

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych lub ustanowionych przed dniem 30 lipca 2007 r. oraz nabytych w sposób pochodny w każdym czasie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 30.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 33. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 31.

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.
3. Umowa zbycia 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.

§ 32.

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

§ 33.

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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym

mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 34.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 USM, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali umożliwiający żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 35.

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, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 36.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 37.

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

C. Odrębna własność lokalu.

§ 38.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie robót zaniechanych na życzenie członka,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 39.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 38 lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 38 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 41.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42.

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

§ 43.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli odpowiadają one wymogom statutu.

Rozdział VII - Przeniesienie własności lokalu

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

§ 44.

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 przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na którego rzecz Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

§ 45.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom zapłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r Nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami)

Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach finansowych określonych w tej ustawie, a w szczególności po:

- 1) spłacie wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłacie przypadającej na jego lokal kredytu i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w powołanej wyżej ustawie i przepisach wydanych na jej podstawie,
- 3) wpłacie kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej, wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji.

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

§ 46.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Ww. spłaty dokonuje się na konto bankowe Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu ww. umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ USM, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się,

iż wniosek przeniesienia własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia przez członka Spółdzielni.

Rozdział VIII - Wynajmowanie lokali

§ 47.

Spółdzielnia może wynajmować swoim członkom i innym osobom fizycznym i prawnym:

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale użytkowe,
- 3) garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

§ 48.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym, które złożyły pisemną ofertę zawarcia umowy najmu i akceptują postanowienia umowy.
2. Zarząd Spółdzielni w umowie z najemcą określi przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i innych opłat oraz okres na który umowa została zawarta.
3. Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz szczegółowe zasady korzystania przez użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 49.

1. Najemca lokalu użytkowego lub garaży zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni z tytułu zniszczenia lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wniesienia określa Zarząd.
2. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany przed zawarciem umowy wnieść do Spółdzielni kaucję mieszkaniową na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz warunki zwrotu, zwłaszcza rewaloryzacji określa Zarząd Spółdzielni na piśmie mając na uwadze **aktualne postanowienia** ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. nr 71 poz. 733).

3. Zysk uzyskany z najmu jako inny dochód z nieruchomości Spółdzielni przeznacza zgodnie z art. 5 ust. 2 USM.

§ 50.

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie odpowiednio obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy innych relewantnych ustaw.

§ 51.

Obowiązki najemcy w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego, odnawiania lokalu oraz remontu i wymiany urządzeń przy zdaniu lokalu są takie same jak dla członków Spółdzielni.

Rozdział IX - Zamiana lokali

§ 52.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości może zrealizować uzasadniony wniosek członka o zamianę mieszkania.
2. Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 53.

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom Spółdzielni dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów i garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże w zasobach poza spółdzielczych. Realizacja zamiany wymaga zgody dysponenta lokalu.

§ 54.

Przy rozliczaniu się z członkami Spółdzielni w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 55.

Szczegółowe kryteria zamiany mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę mieszkań, jednorazowych opłat w wysokości określonej Regulaminem.

Rozdział X - Używanie lokali

§ 56.

1. Spółdzielczy lokal może być używany przez członka Spółdzielni wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Wynajmowanie 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 57.

1. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności jego zbycia, oddania w najem albo bezpłatne używanie, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 58.

Warunki używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział XI - Opłaty za użytkowanie lokali

§ 59.

1. **Członkowie Spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów wywozu nieczystości stałych przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z własnej działalności gospodarczej.

2. **Osoby nie będące członkami** Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności gospodarczej.
3. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali** wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z własnej działalności gospodarczej.
4. **Właściciele lokali nie będący członkami** Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, a także kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach położonych na danym osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej, o ile takie występują w danej nieruchomości.
5. **Osoby, które oczekują na ustanowienie** na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni również opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, a także kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

§ 60.

1. Opłaty są ustalane i rozliczane dla każdej nieruchomości odrębnie.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przyjęty w dokumencie przyznającym tytuł prawny do lokalu (przydział, umowa), z tym, że opłaty za wodę, kanalizację, dźwigi osobowe ustala się od ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu lub z liczników, a w przypadku centralnego ogrzewania z podzielników kosztów lub liczników ciepła, jeżeli są zamontowane w lokalu.

Opłaty za c.o. są odpowiednio zwiększane lub zmniejszane współczynnikami korygującymi wynikającymi z systemu rozliczeniowego.

3. Szczegółowe zasady rozliczeń za energię ciepłą do celów centralnego ogrzewania i wody użytkowej określa regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za ww. media uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Opłaty za wywóz nieczystości stałych ustala się zgodnie z aktualnymi uchwałami właściwych rad miejskich i gminnych.
5. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni, z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za lokale ustala regulamin o którym mowa w § 61 ust. 3.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisu uchwalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu rzeczowo-finansowego. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Finansowanie remontów jest realizowane z podziałem na poszczególne nieruchomości według planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 61.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty działalności Spółdzielni rozliczane są według zasady, że planowane i faktycznie poniesione koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali wyodrębnionej nieruchomości są ewidencjonowane według miejsca ich powstania.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków Spółdzielni w zakresie obciążającym członków zgodnie z treścią uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 62.

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od dnia pozostawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni pod warunkiem przekazania lokalu odnowionego i po wykonaniu napraw oraz wymianie urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w zakresie ustalonym w Statucie.
3. Jeżeli remont mieszkania uprawniony zleca Spółdzielni, albo Spółdzielnia przejmuje lokal niewyremontowany – obowiązek ponoszenia opłat za używanie lokalu przez dotychczasowego użytkownika ustaje po zakończeniu remontu przez Spółdzielnię, jednak nie później niż z końcem miesiąca kalendarzowego następującego po trzech miesiącach, liczony od daty przyjęcia mieszkania przez Spółdzielnię do remontu. Jeżeli uprawniony nie obejmie przydzielonego lokalu w używanie zobowiązany jest wnieść opłatę za okres pozostawienia lokalu w jego dyspozycji powiększony o pół miesiąca.
4. Członek i osoba uprawniona do spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu oraz właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
5. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 63.

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności takich jak woda, odbiór ścieków, energia elektryczna, odbiór odpadów i nieczystości stałych itp. Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić członków oraz osoby niebędące członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami co najmniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 64.

1. Za wnoszenie opłat, o których mowa w § 59 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ww. osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni korzystający z lokali spółdzielczych, właściciele lokali oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane w złożonym oświadczeniu wskazać z imienia i nazwiska pełnoletnie osoby wspólnie zamieszkujące w lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z tego lokalu – z uwagi na ich wspólną, solidarną odpowiedzialność za comiesięczne opłaty wobec Spółdzielni.
3. Oświadczenie to winno być złożone Spółdzielni na piśmie, niezwłocznie po zaistnieniu ww. okoliczności, w świetle których powstaje ich odpowiedzialność solidarna.

Rozdział XII - Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

§ 65.

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmujące naprawy wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej wody i elektrycznej.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, a w przypadku wad technologicznych obejmując nimi także zadania w zakresie okien zewnętrznych, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 66.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i właścicieli niebędących członkami zajmujących te lokale.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami za użytkowanie lokalu.
3. Szczegółowe regulacje dotyczące zakresu napraw w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział XIII - Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 67.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe, o których mowa w ust. 1, członek zwalnający 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.

Rozdział XIV – Organy Spółdzielni

A. Postanowienia ogólne

§ 68.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Uchwały organów Spółdzielni są podejmowane w głosowaniu jawnym.

3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona wszystkich zgłoszonych prawidłowo kandydatów w porządku alfabetycznym. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym przy pomocy karty do głosowania zawierającej imię i nazwisko członka organu, który ma zostać odwołany. Głosowanie odbywa się odrębnie na każdego odwoływanego członka danego organu.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się w sposób jawny, odrębnie dla każdego z członków Zarządu.
5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą wymaganą prawem liczbę głosów. W przypadku, gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
9. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają pisemne oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji o którym mowa w § 69 ust 2 Statutu.

§ 69.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej 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.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami, kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku w terminie 3 miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu winno zostać zwołane Walne Zgromadzenie Członków, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.
6. Naruszenie przez członka Zarządu zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania go z pełnionej funkcji przez Radę Nadzorczą.
7. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności oraz odwołania członka Zarządu z pełnionej funkcji podejmowana jest większością 2/3 ogólnej liczby członków.

B. Walne Zgromadzenie Członków

§ 70.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) **Określanie kierunków** rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) **Rozpatrywanie sprawozdań** Rady Nadzorczej, **zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych** za ostatni rok obrotowy oraz podejmowanie uchwał do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) **Rozpatrywanie wniosków** wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 4) **Podejmowanie uchwał** w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 5) **Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości** i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, za wyjątkiem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych

oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z uwzględnieniem art. 9 (2) ust. 3 USM, kiedy wyłączona jest kompetencja Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 54 (2) USM.

- 6) **Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań**, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 7) **Podejmowanie uchwał o przystąpieniu** do związku spółdzielczego lub wystąpieniu z takiego związku oraz w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, także zbycia części udziałów czy akcji tych organizacji.
- 8) **Podejmowanie uchwał o połączeniu**, podziale lub likwidacji Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej i innej Spółdzielni.
- 9) **Upoważnienie Zarządu** do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub przystąpienie czy wystąpienie ze związku.
- 10) **Uchwalenie i zmiana statutu** Spółdzielni oraz uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
- 11) **Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej** Spółdzielni oraz rozstrzyganie o zawieszeniu członków Rady.
- 12) **Decydowanie o wyodrębnieniu osiedla** pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określenia zasad gospodarki finansowej tych osiedli.
- 13) **Wybór delegatów** na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 71.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 200 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem uzasadnienia i celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach, określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie o nienaruszeniu zakazu konkurencji, o którym mowa w § 69 ust.2. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie będą uwzględniane.

§ 72.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Spółdzielnia zawiadamia członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Członków zawiadamia się poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych budynków, w których prawo do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz w sposób określony w oświadczeniu złożonym przez członka w sprawie dostarczania korespondencji.

§ 73.

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może podczas Walnego Zgromadzenia (jego wszystkich częściach) zastępować więcej niż jednego członka.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Dokument pełnomocnictwa składany jest w oryginale lub uwierzytelnionym przez notariusza odpisie obsłudze walnego zgromadzenia, która dokonuje sprawdzenia jego poprawności. W przypadku wątpliwości co do prawidłowości pełnomocnictwa, o dopuszczeniu pełnomocnik do udziału w walnym zgromadzeniu decyduje prezydium zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu tej części walnego zgromadzenia.
6. Pełnomocnik członka Spółdzielni (osoby fizycznej) nie może być członkiem prezydium ani wchodzić w skład komisji.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu,
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 74.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w sposób określony w § 72.
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. Zmiana kolejności rozpatrywania spraw nie może dotyczyć wysłuchania i głosowania w sprawach sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi, zmiany Statutu i wyborów do Rady Nadzorczej oraz podziału nadwyżki bilansowej, które odbywa się w kolejności przedstawionej przez Zarząd w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów niezależnie od liczby członków obecnych na Zgromadzeniu, chyba że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu biorących udział w danym głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia

nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 5 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

7. Większość kwalifikowana dla uchwał Walnego Zgromadzenia wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni;
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania oraz rozstrzygnięcia o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej;
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad;
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.
9. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, zakończenie obrad mimo niewyczerpania porządku obrad jest niedopuszczalne.

§ 75.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu przez członka Spółdzielni lub Zarząd w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli uchwałę zaskarża Zarząd – Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika – Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Prawomocne orzeczenie Sądu w tej sprawie – ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

§ 76.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium złożone co najmniej z przewodniczącego i sekretarza. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia, które po podsumowaniu wyników głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia podaje treść uchwał i ostateczne wyniki głosowania nad uchwałami łącznie z ich podpisaniem.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 77.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, w protokole posiedzenia ostatniej części podsumowuje się wyniki głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

C. Rada Nadzorcza

§ 78.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 7 członków spośród członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną, nie będącą członkiem Spółdzielni.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, rozpoczyna się w dniu następnym po ogłoszeniu wyników wyborów, a kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:
 - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 2) dla wiceprzewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 3) dla przewodniczącego komisji Rady Nadzorczej 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 4) dla członka komisji Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 5) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Ryczałt w pełnej wysokości przysługuje, gdy członek Rady Nadzorczej był obecny na wszystkich posiedzeniach.
7. Jeżeli członek Rady Nadzorczej był nieobecny na posiedzeniu, w którym miał obowiązek brać udział bez usprawiedliwienia – wysokość ryczału w dwóch kolejnych miesiącach podlega obniżeniu o 50%.

§ 80.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy i działalności Rady.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 81.

1. 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 Walne Zgromadzenie,

- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
 - 4) śmierci,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza niż minimalna liczba statutowa, zwołuj się Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu.

§ 82.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) **Nadzór i kontrola** nad działalnością Spółdzielni we wszystkich dziedzinach jej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki finansowej i realizacji zadań statutowych. Rada bada okresowe sprawozdania finansowe, ocenia pracę Zarządu, kontroluje wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia oraz przestrzeganie prawa i statutu przez organy Spółdzielni.
- 2) **Uchwalanie planów gospodarczych** i programów działalności Spółdzielni, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej. Rada zatwierdza opracowane przez Zarząd plany rzeczowo-finansowe, w tym plany remontów i inwestycji, oraz monitoruje ich wykonanie.
- 3) **Uchwalanie regulaminów** wewnętrznych Spółdzielni, o ile ich ustanowienie nie jest zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia. Dotyczy to w szczególności regulaminów: Zarządu, zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokal, zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni, porządku domowego, użytkowania lokali, określającego obowiązki Spółdzielni z uprawnionymi w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z uprawnionymi zwalnającymi lokale, zasad wynajmu mieszkań, zamiany mieszkań, innych istotnych dla działalności Spółdzielni.
- 4) **Zatwierdzanie struktury organizacyjnej** Spółdzielni,
- 5) **Podejmowanie decyzji kadrowych** wobec Zarządu: wybór, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu (w tym Prezesa i jego Zastępców) oraz ustalanie zasad ich wynagradzania.
- 6) **Reprezentowanie Spółdzielni** w sprawach umów lub sporów między Spółdzielnią a członkami Zarządu. W imieniu Spółdzielni czynności z tego zakresu dokonuje Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
- 7) **Rozpatrywanie skarg** na działanie Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu,

- 8) **Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań** ze swojej działalności,
- 9) **Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia** nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 10) **Określanie zasad rozliczania kosztów budowy** i ustalanie wysokości wkładów oraz uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy poniesionych na modernizację budynków,
- 11) **Ustalanie zasad** zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 12) **Zwołanie Walnego Zgromadzenia** w warunkach określonych w Statucie § 71 ust. 4,
- 13) **Prawo uczestniczenia w lustracji** i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
- 14) **Opiniowanie materiałów** na Walne Zgromadzenie Członków,
- 15) **Zawieszanie członków Rady Nadzorczej** w przypadkach określonych w art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 16) **Wybór pełnomocnika** do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia przez Zarząd,
- 17) **Podejmowanie uchwał** w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji innych organów, a przekazanych do kompetencji Rady Nadzorczej postanowieniami statutu lub uchwałami Walnego Zgromadzenia.

§ 83.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
5. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
6. Obsługę biurowo – administracyjną Rady zapewnia Zarząd Spółdzielni.

§ 84.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd oraz inni zaproszeni goście.

§ 85.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

D. Zarząd

§ 86.

1. Zarząd składa się z co najmniej trzech osób, w tym prezesa, zastępcy prezesa i członka, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe, umiejętność kierowania i organizowania pracy. Kandydat na członka Zarządu (w tym Prezesa) nie musi być członkiem Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów statutowego składu Rady. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 87.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) **Realizacja celów i planów Spółdzielni** – Zarząd zapewnia wykonanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz prowadzi gospodarkę Spółdzielni zgodnie z kierunkami rozwoju uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie.
- 2) **Zarządzanie majątkiem Spółdzielni** – podejmowanie decyzji i czynności prawnych w sprawach majątkowych Spółdzielni, zawieranie umów, zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie majątkiem.
- 3) **Zaciąganie** kredytów bankowych i innych zobowiązań.
- 4) **Sprawy członkowsko-mieszkaniowe** – prowadzenie rejestru członków, zawieranie umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa odrębnej własności lokalu, umów o budowę lokali,
- 5) **Zatrudnianie pracowników** – prowadzenie polityki kadrowej Spółdzielni, w tym zatrudnianie i zwalnianie pracowników Spółdzielni, ustalanie ich zakresów obowiązków i nadzór nad wykonywaniem pracy,
- 6) **Sporządzanie rocznych sprawozdań i planów** – opracowywanie rocznych sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności Spółdzielni, projektów planów gospodarczych i finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do oceny i zatwierdzenia.
- 7) **Zwoływanie Walnego Zgromadzenia** – przygotowywanie obrad Walnego (ustalenie porządku obrad, sporządzanie projektów uchwał, zapewnienie materiałów i zawiadomień dla członków w terminach ustawowych).
- 8) **Udzielanie** pełnomocnictw.
- 9) **Inne sprawy wynikające z przepisów prawa** – Zarząd wykonuje obowiązki nałożone na organy zarządzające spółdzielnią przez szczególne przepisy (np. zgłaszanie wymaganych danych do Krajowego Rejestru Sądowego, zapewnienie poddania Spółdzielni lustracji zgodnie z przepisami, prowadzenie wymaganej dokumentacji technicznej obiektów, itp.).

§ 88.

1. Zarząd pracuje kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członek Zarządu nie godzący się z decyzją Zarządu może zamieścić w protokole zdanie odrębne.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 89.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
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.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 90.

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. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział XV – Gospodarka Spółdzielni

§ 91.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo, tj. powstała nadwyżka kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami przechodzi do rozliczenia na rok następny. Nadwyżka ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów.
5. Spółdzielnia może prowadzić własną działalność gospodarczą. Wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową. Podział zysku lub sposób pokrycia straty podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie

§ 92.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 3) fundusz z aktualizacji wyceny;
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017 r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 93.

1. Nadwyżka bilansowa, o której mowa w § 91 ust. 4, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona według następującej kolejności na:
 - 1) pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz remontowy.
2. Stratę bilansową, o której mowa w § 91 ust. 4 pokrywa się w następującej kolejności :
 - 1) funduszem zasobowym;
 - 2) funduszem udziałowym;

- 3) funduszem remontowym.

§ 94.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Biegłego Rewidenta wskazanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

Rozdział XVI – Postanowienia końcowe

§ 95.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutom zastosowanie mają odpowiednie przepisy **ustawy Prawo spółdzielcze** oraz **ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**, jak również innych ustaw szczególnych regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych. Postanowienia statutu sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa nie mają mocy wiążącej.

§ 96.

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością **2/3 głosów** obecnych członków, zgodnie z § 74 statutu. Każda zmiana statutu wchodzi w życie po jej zarejestrowaniu we właściwym rejestrze sądowym (Krajowym Rejestrze Sądowym).

§ 97.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Jutrzenka" w Koszalinie obradujące w siedmiu częściach w dniach: 2, 3, 4, 5, 9, 10 i 11 czerwca 2025 roku. Z dniem zarejestrowania niniejszego statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym **traci moc dotychczasowy statut** Spółdzielni. Wszystkie akty wewnętrzne Spółdzielni (regulaminy, uchwały) należy w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego statutu dostosować do jego postanowień. Statut w niniejszym brzmieniu obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. "Jutrzenka" w Koszalinie
Christyna Chmura

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Elżbieta Jankowska

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Waldemar Grzybowski