

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

" LESZCZYNY "

S T A T U T

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 3
II.	CZŁONKOWIE.....	str. 4
III.	PRAWO I OBOWIĄZKI.....	str. 6
	A. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.....	str. 7
IV.	WKŁADY.....	str. 8
	A. Pojęcie wkładu mieszkaniowego i budowlanego.....	str. 8
	B. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.....	str. 9
	C. Zwrot kosztów mieszkaniowych i budowlanych.....	str. 10
	D. Przeniesienie tytułów prawnych do lokali.....	str. 11
V.	SYSTEM ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH	
 str. 12	
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 12
	B. Prawo odrębnej własności lokalu.....	str. 14
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	str. 17
	D. Zamiana mieszkań.....	str. 18
	E. Używanie lokali mieszkalnych.....	str. 18
	F. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnie i członków.....	str. 19
	G. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	str. 20
	H. Opłaty za używanie lokali.....	str. 21
	I. Wynajmowanie mieszkań.....	str. 23
VI.	USTANIE CZŁONKOSTWA.....	str. 23
VII.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	str. 25
	A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.....	str. 25
	B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.....	str. 26
	C. Rozliczanie z tytułów udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	str. 27
VIII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	str. 28
	A. Walne zgromadzenie członków.....	str. 29
	B. Rada Nadzorcza.....	str. 32
	C. Zarząd.....	str. 36
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	str. 38
IX.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	str. 38
X.	PRZEPISY KOŃCOWE.....	str. 40

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej "LESZCZYNY" zwanej dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bielsko-Biała. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może zostać członkiem związku i organizacji spółdzielczych, a decyzje o przystąpieniu podejmuje Walne Zgromadzenie Członków.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni są sklasyfikowane w PKD działalności:
68.10 Z – Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
68.29 Z - Wynajem i Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
68.31 Z- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
68.32 Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 1. budowanie, lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkaniowych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 3. budowanie, lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania, lub sprzedaży znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nabyte na podstawie ustawy mienia jej członków.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością jej mienia ,lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem / współwłaścicielem/ tej nieruchomości.
6. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności

Spółdzielnia może:

1. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
2. budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
3. prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym, a także prowadzić działalność gospodarczą w branży budowlanej i materiałów budowlanych oraz handlu i usług i inną działalność gospodarczą mającą na celu obniżenie kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni,

II CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczona zdolność do czynności prawnych:
 1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności, lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemna, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 2. nabycia ekspektatywy własności,
 3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 7. przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jego nazwę, siedzibę, wyciąg z KRS-u lub ewidencji działalności gospodarczej. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być zatwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. W razie podjęcia uchwały odmawiającej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wzniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w toku postępowania wewnątrz spółdzielczego.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków lub powstania członkostwa z mocy prawa, datę ustania członkostwa, stan zadłużenia, informacje dotyczące rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, a także inne dane przewidziane w statucie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 3. prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu Członków, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczenia w porządku obrad sprawy,
 4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 5. prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 6. prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
 7. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 8. prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji,
 9. prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodnego z przepisami prawa lub Statutu,
 10. odwoływanie się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 11. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 12. prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 8

1. Członek obowiązany jest:
 1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
 2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości, efektywności jej działania,
 3. zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu spółdzielczego prawa do lokalu,
 4. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 5. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, stanowiących mienie Spółdzielni, korzystaniem z lokalu
 6. spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu,
 7. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 9. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 10. płacić odszkodowanie wynikające z regulaminów wewnątrz spółdzielczych,
 11. pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokalu (art.2.ust.5 i 6)
 12. pokryć koszty nabycia własności lub użytkowanie wieczystego

- nieruchomości gruntowych, na której położony jest budynek,
13. udostępnić lokal w celu zainstalowania lub kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
 14. udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
 15. szanować mienie Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie,
 16. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
 17. ponosić koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wydawanych na jego żądanie (z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu),
 18. zawiadomić o zmianie danych, które mają wpływ na skuteczne zawiadomienie o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 9

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat skierowane do zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia i o skutkach tego terminu. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub też nie podjęte w terminie ma moc prawną. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. W sprawach o wykluczenie

i wykreślenie oraz zmianie wysokości opłat postępowanie wewnątrz spółdzielcze jest obligatoryjne dla członków.

IV WKŁADY

A. POJĘCIE WKŁADU MIESZKANIOWEGO I BUDOWLANEGO

§ 10

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych, lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na ten lokal .
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Wkład mieszkaniowy i budowlany może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonania wpłat określa Zarząd.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 5 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członka rodziny: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawą - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka i rodzeństwo. Postanowienie to nie obowiązuje również jeżeli własnościowe prawo do lokalu jest sprzedane, a nabywca przejmuje materialnie obowiązek spłaty pozostałej niespłaconej części wkładu budowlanego.
7. Jeżeli ustawa lub Statut używa pojęcia "wartość rynkowa mieszkalna", należy rozumieć, że jest to wartość ustalona przez biegłego rzeczoznawcę. Koszty wyceny ponosi członek lub właściciel mieszkania nie będący członkiem Spółdzielni.
8. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.
9. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

B. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 11

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
wstępnie – w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego
ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego
3. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego i kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.
4. Z każdym członkiem zawiera się umowę ustalającą szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat za wkład mieszkaniowy lub budowlany.
5. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskana przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu, wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, 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.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy.
8. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany 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, jest obowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

C. ZWROT WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

§ 12

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszt ogłoszenia w prasie o przetargu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 i 14 usm lub na podstawie art. 11 usm oraz wystąpienia z roszczeniem o przyjęcie do Spółdzielni o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osób, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 usm, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami. Osoba bliska realizująca roszczenie obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę

z tytułu przypadającej na nią część zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

6. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności, o których mowa w ust. 2 z wyłączeniem nominalnej kwoty umorzenia kredytu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Wypłata należności następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
9. W razie, gdy pomiędzy rozliczeniem wartości wkładu nastąpi zmiana zasad lub wysokości ustalania wartości wkładu – członek otrzymujący mieszkanie wypłaca wkład wyliczony w dacie przydziału.
10. Warunkiem wypłaty wkładu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

D. PRZENIESIENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 13

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokali po dokonaniu przez niego:
 1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a 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, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek ponosi wszystkie koszty związane z umową o przeniesienie własności a w szczególności:
 - całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,

- koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do niej.
- 3. Na lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być po rygorem nieważności, zawarte umowy o przeniesienie własności lokali, ani ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego.
- 4. Zmiana określona w ust.3 jest niedopuszczalna.
- 5. Na pisemne żądanie członka Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- 6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

V. SYSTEM ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 14

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- A. Ustanowić spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- B. Ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego.

A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 15

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalnych do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność, lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 16

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 zobowiązać 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 określonego w umowie,
 2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokali,
 3. określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 4. inne postanowienia wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

§ 17

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

§ 18

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 19

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 przeznaczeniem lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 20

Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

B. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna 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 jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 2. inne postanowienia wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 6. zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany 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, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 22

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna 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.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 23 ust.1 pkt.1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu zobowiązana jest poinformować Spółdzielnię o zbyciu tego prawa.

§ 27

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy -"Prawa Spółdzielczego" stosuje się odpowiednio.

§ 28

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 29

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,

może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4.

§ 30

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 31

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobie fizycznej i osobie prawnej.
2. 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. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niemożliwe. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

D. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 32

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań stanowiących mienie Spółdzielni dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 33

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 34

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię przydzielony na rzecz członka oczekującego Spółdzielni na warunkach spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym Spółdzielnia może sprzedać lokal, o którym mowa w ust. 1. Tryb sprzedaży lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię określa regulamin obowiązujący w Spółdzielni.
3. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 35

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianie mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

E. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 36

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddania w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub

jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu określa § 19 niniejszego Statutu.

§ 37

1. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓLDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 38

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w odniesieniu do napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej do wodomierza w lokalu, gazowej do licznika gazu w lokalu bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do poziomego rozgałęzienia na lokale, instalacji elektrycznej do licznika energii elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu, a także przeglądy instalacji gazowej, elektrycznej oraz sprawdzanie drożności ciągów spalinowych i wentylacyjnych oraz usuwania nieprawidłowości ujawnionych w trakcie przeglądu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokalu, poza zakres określony w ust.1 o ile zapewni na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. W szczególności do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu zalicza się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek wykładzin podłogowych oraz ścian okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków i sufitów,
 - 5) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych w celu zabezpieczenia przed korozją,

- 6) naprawa i wymiana wewnętrzna lokalu instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.
4. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu zepsutych z winy członka lub osób z nim mieszkających. obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
6. Szczegółowe zasady podziału obowiązków odnośnie do napraw wewnątrz lokali określa Regulamin obowiązujący w Spółdzielni.

G. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 39

1. Przez dodatkowe wyposażenia mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową mieszkania.
2. 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.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami wnoszenia i zwrotu wkładu, gdyż ujęte jest ono w cenie rynkowej lokalu.

H. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 40

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, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej

własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 albo 2.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wynikają przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowi Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze, lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których znajdują się ich lokale w częściach przypadających na ich lokale eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także pokrycie kosztów działalności społecznej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej w ust.1 i 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomości, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokalu i podgrzewania wody), eksploatacji dźwigów o ile są w budynku oraz anteny zbiorczej w przypadku, gdy nie ma instalacji telewizji kablowej. Koszty podatku od nieruchomości i koszt wieczystej dzierżawy, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontów i termomodernizacyjny Spółdzielni.
4. Koszt eksploatacji utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu, wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną /wydzieloną / nieruchomość.

5. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1 i 2 ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej, lub wielobudynkowej.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, obowiązujący w Spółdzielni. Regulamin ten powinien m.in. określić jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką ta jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw wody – wskazania urządzeń pomiarowych.
7. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki, zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 42

O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 41 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 43

1. Za opłaty, o których mowa wyżej w § 41 i 42 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa wyżej w § 41 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
4. Członek ani najemca nie może potrąć swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Spółdzielnia ma obowiązek windykować zaległe opłaty, o których mowa w § 41 i 42. Do celów windykacyjnych Spółdzielnia prowadzi rejestr dłużników.

§ 44

Do zobowiązań i długów Spółdzielni z innych tytułów o których mowa w § 13 Statutu należy zaliczyć w szczególności :

- spłaty odsetek i kredytów ,gwarancji i poręczeń,
- koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych,
- odsetki ustawowe ,umowne i od należności publiczno-prawnych.

I. WYNAJMOWANIE MIESZKAŃ

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, a wybudowanych z przeznaczeniem na najem.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, do których nie może ustanowić spółdzielczych praw do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno- użytkowe lub brak popytu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokali mieszkalnych przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
6. Najemcę wybiera się w drodze przetargu.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 46

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm,
 7. upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 47

Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§ 48

1. W przypadku zaległości przez członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 i § 42, 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.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem w pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

§ 49

1. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
2. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 50

1. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna się następnego dnia od złożenia wypowiedzenia.

§ 51

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

VII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

A. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Osobie, której przysługiwało lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

§ 53

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 54

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

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 49 i § 50 roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 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 okoliczności, czy osoba uprawniona 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.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty za mieszkanie.

B. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 56

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. ust.1,1,1, i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 57

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

3. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 58

1. W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu, wkład budowlany wraz z związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 59

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

C. ROZLICZENIE Z TYTUŁÓW UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 60

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - zwrot udziału i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 61

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

- 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa /wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu/
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu wpłaconych kwot na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 62

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzenie nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa nie wcześniej niż w dacie wniesienia wkładu budowlanego, przez nabywcę wyłonionego w drodze przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Warunkiem wpłaty wkładu mieszkaniowego lub jego części lub wartości wkładu budowlanego lub jego części jest opróżnienie lokalu.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 63

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa wyżej w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych spośród członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w wyborach największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 64

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, w obecności pracownika Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno zostać dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni.

§ 65

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należą:
 1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - kulturalnej;
 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosku 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 podejmowania uchwał w tym zakresie;
 4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
 5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, nabycia lub obciążenia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;

8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
9. uchwalanie Statutu i jego zmian;
10. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz regulaminu Rady Nadzorczej;
11. wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej;
12. ustalenie zasad wynagradzania za pracę Rady Nadzorczej;
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich;
14. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku Spółdzielni;
15. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
16. upoważnienie zarządu do zaciągania kredytów bankowych i podejmowania zobowiązań finansowych określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane również z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu złożenia.
5. Walne Zgromadzenie Członków w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w terminie do 15 dni przed dniem pierwszego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§ 67

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem

posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części mają prawo zgłaszać: Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, w podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenia Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków podejmowane są zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej połowy członków uprawnionych do głosowania w pierwszym terminie, a w drugim terminie bez względu na ilość członków. Drugi termin powinien być podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu Członków i nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie co najmniej pół godziny. Zmiana Statutu, zbycie, obciążenie lub nabycie nieruchomości, odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – wymaga uchwały podjętej większością 2/3 głosów członków na Walnym Zgromadzeniu Członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania tych organów lub ich członków.

§ 69

1. Uchwały Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. Tryb i terminy odwołania reguluje ustawa.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna

§ 70

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i assesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 71

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związków Rewizyjnych w których Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 72

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 73

Rada nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

§ 74

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała o wyborze takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

2. Prawo zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje Zarządowi, Radzie Nadzorczej i każdemu członków Spółdzielni. Zgłoszenie winno być wniesione na Walnym Zgromadzeniu Członków. Zgłoszenie kandydatów do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata. Do zgłoszenia należy załączyć pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie kandydata, że nie jest zatrudniony w Spółdzielni, nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią, nie zalega we wnoszeniu opłat za lokal i znane mu są przepisy o odpowiedzialności Rady Nadzorczej.
3. Zarząd sporządza alfabetyczną listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenie, o którym mowa w ust. 2. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 75

1. Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej liczy się od ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia Członków odbywającego się w 3 roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie do 30 czerwca, mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później niż z końcem roku.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi nie więcej niż minimalne wynagrodzenie za pracę. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości do 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej, sekretarz Rady i członkowie Rady otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości do 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 76

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

- 1) odwołanie większością $\frac{2}{3}$ głosów przez organ który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) utraty praw publicznych ,orzeczonych prawomocnym wyrokiem Sądu,
- 5) odwołanie opisane w § 68 ust. 3 Statutu.

§ 77

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat na skutek odwołania ustania członkostwa w Spółdzielni lub zrzeczenia się mandatu wchodzi:

1. kandydat na członka Rady nadzorczej który kolejno uzyskał największą ilość głosów w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej,

2. członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków w przypadku wykorzystania możliwości określonych w pkt.1.

§ 78

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 1. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnie jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnie praw członkowskich
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd, wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 2. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 3. składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 4. podejmowania uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnie w interesie członków Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 5. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków na warunkach określonych w Statucie,
 7. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 8. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 9. wybór biegłego księgowego do weryfikowania sprawozdania finansowego,
 10. opiniowanie projektów regulaminów i zasad działania Spółdzielni przez Zarząd,
 11. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 12. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni, regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad obciążania członków kosztami likwidacji szkód w mieniu Spółdzielni, spowodowanych przez mieszkańców,
 13. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
 14. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej.
 15. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu, innej jednostki organizacyjnej,
 16. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 17. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni
 18. uchwalanie regulaminu Zarządu oraz szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami, a także innych nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków,
 19. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 20. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 21. wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy,

22. podejmowanie uchwał w sprawach określania rodzaju i zakresu działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię,
23. podejmowanie uchwał w sprawach współdziałania na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
24. uchwalanie innych regulaminów.

2. Rada Nadzorcza może żądać:

- a) od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
- b) od Zarządu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w trybie art. 67 Statutu.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 79

1. Posiedzenia Rady nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek członka Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 80

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji powołanych przez Radę lub Walne Zgromadzenie Członków mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 81

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego groma przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

§ 82

Rada Nadzorcza może powoływać spośród członków Spółdzielni Komisje stałe lub czasowe do załatwiania (załatwienia) spraw określonego rodzaju lub w określonej sprawie.

§ 83

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjnej Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 84

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd jest wybierany przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie Członków odwołuje tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Odwołanie członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia oraz uchwały podjętej większością 2/3 głosów.
3. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą o ile jego działania są sprzeczne z przepisami prawa lub statutu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członków Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku prac.
6. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego na podstawie powołania odwołanie go ze stanowiska dokonuje Rada Nadzorczą.

§ 85

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, przydziału lokali mieszkalnych oraz wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej.
 - 3) sporządzanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Członków
 - 4) sporządzanie projektu Statutu Spółdzielni i projektów jego zmian.
 - 5) sporządzanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 6) sporządzanie projektów regulaminu i zasad działania Spółdzielni.
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania z tym czynności organizacyjnych i fizycznych
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań w tym finansowych z działalności Spółdzielni i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków
 - 11) zaciąganie zobowiązań finansowych z zastrzeżeniem wymogu uzyskania upoważnienia Walnego Zgromadzenia Członków w

przypadku zobowiązań finansowych o większych rozmiarach kredytów bankowych i innych zobowiązań.

- 12) udzielenia pełnomocnictw, z tym zastrzeżeniem, że do udzielenia pełnomocnictwa generalnego, do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymagane jest uzyskanie przez Zarząd zgody Rady Nadzorczej.
 - 13) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 14) podejmowanie decyzji o zmianie wysokości opłat za zajmowane lokale w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 3. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni zgodnie z art.30 ustawy prawo spółdzielcze, który zawiera również informacje o zadłużeniu członka względem Spółdzielni.

§ 86

1. Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej może powoływać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z Członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 85 pkt.1, 2, 9, 10, 11, 12, 14.
3. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni

§ 87

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

§ 88

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 89

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa generalnego do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, względnie pełnomocnictw do dokonania poszczególnych czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju z tym zastrzeżeniem, że udzielenie pełnomocnictwa generalnego wymaga zgody Rady Nadzorczej.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 90

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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
3. W razie naruszenia zakazu konkurencji przez członka Rady Nadzorczej, na najbliższym posiedzeniu plenarnym Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w czynnościach do najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikiem bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz osoby pozostające z członkami lub kierownikiem bieżącej działalności w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniem statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 91

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

2. Rokiem obrachunkowym w rozumieniu ustawy o rachunkowości jest rok kalendarzowy.

§ 92

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Odpisy na fundusz na remonty obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy:
 - 1) członków
 - 2) właścicieli lokali niebędącymi członkami,
 - 3) osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - 4) właścicieli lokali wyodrębnionych.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne:
 - 1) fundusz na konserwacje,
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych.
5. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 93

1. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa się odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. W razie prowadzenia przez Spółdzielnie innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, nadwyżka bilansowa tzn. zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów – podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Po dokonaniu odpisu o którym mowa w ust.2 pozostała część nadwyżki bilansowej może być przeznaczona na:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz remontowy.

4. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz remontowy.

§ 94

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów ustawy i postanowień Statutu.

X. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 95

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustaw.
2. Przez użyte w niniejszym Statucie słowa "ustawa" - należy rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r., Prawo Spółdzielcze (tj. z dnia 4 grudnia 2015 r., Dz.U. z 2016 r. poz. 21), a przez „usm” - ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r., Dz.U. z 2013 r. poz.1222 z późn. zm.) oraz ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. nr 125 poz. 873).
3. Określenie "osoba bliska" oznacza wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowaci w tej samej linii lub stopniu osoby przysposobione oraz osoby pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Kadencja organów wybranych przed niniejszą zmianą Statutu trwa aż do końca jej upływu w okresie trwania kadencji – obowiązują zasady dotychczasowe.
5. Do postanowień Statutu w zakresie najmu lokali mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów.
6. Osoba prawna, która w dniu uchwalenia zmian Statutu jest członkiem tutejszej Spółdzielni i posiada własnościowe prawo do lokalu użytkowego zachowuje dotychczasowe uprawnienia.
7. Dotychczasowe przydziały zachowują moc, jako samoistny rodzaj umów o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Spółdzielnia, jako administrator danych osobowych, uprawniona jest do gromadzenia i przetwarzania danych osobowych członków spółdzielni i osób zamieszkałych w lokalach na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, najemców lokali mieszkalnych, w celu realizacji zadań statutowych. Spółdzielnia

może przetwarzać inne niż wynikające z usm i Ustawy dane osobowe, a w szczególności: PESEL, numer telefonu, adres mailowy, adres korespondencyjny.

9. Spółdzielnia może prowadzić monitoring swoich zasobów, w szczególności: części wspólnych budynków (m.in. klatek schodowych, korytarzy, wejść do budynków, wind), parkingów, placów zabaw, dróg oraz siedziby Spółdzielni. Szczegółowe zasady dotyczące sposobu monitorowania zasobów oraz obrazu określa regulamin.

Niniejszy jednolity tekst Statutu został uchwalony w oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "LESZCZYNY" z dnia 06 września 2018 roku.

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia Członków

Przewodniczący Walnego
Zgromadzenia Członków