



S T A T U T

**PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GDAŃSKU**

STATUT

Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Spółdzielnia działa na zasadach określonych w niniejszym statucie, w ustawie prawo spółdzielcze oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością wszystkich Członków Spółdzielni

§ 4

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

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD 68.32.Z
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD 68.20.Z
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 68.10.Z

W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:

1. budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
3. budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz Członków własności tych domów,
4. budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność Członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 9

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

II. CZŁONKOWIE, ZAMIANA I WYNAJMOWANIE LOKALI

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd.

§ 11

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych powinna odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2 Członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego lub prawo odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 Członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 Członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez Członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

§ 12

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić Członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek Członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 13

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ma obowiązek ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie i na zasadach określonych w statucie i w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 14

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne Członkom Spółdzielni i osobom nie będącym Członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje Członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
5. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne oraz bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,

- 3) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do zaskarzania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 6) Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 8) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 9) uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w trybie określonym w Statucie,
 - 10) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
 - 12) Rada Nadzorcza określi w drodze Regulaminu zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń i usług Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek taki należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 16

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały zgodnie z postanowieniami Statutu,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek Członka,
4. uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokalu,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
6. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
8. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
9. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz zmianach mających wpływ na wysokość opłat wnoszonych za użytkowanie lokalu.
10. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określono w umowie lub przydziale o ustanowieniu prawa do lokalu.
11. udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniu szkody.

12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego lub pomiarów przez rzeczoznawcę.
13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży 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 w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji Członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

V. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY

§ 18

1. Wpisowe wynosi 20 %, zaś udział 30 % najniższego wynagrodzenia określonego odpowiednimi przepisami i obowiązującego w dniu przystąpienia do Spółdzielni. Zmiana wysokości wpisowego i udziału ma zastosowanie wyłącznie do osób ubiegających się o członkostwo.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu jest obowiązany zadeklarować co najmniej 1 udział, osoba prawna wnosi co najmniej 1 udział.
3. Wpisowe oraz zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut

obowiązujący w chwili żądania zwrotu. W tym przypadku udziały nadobowiązkowe wypłaca się w terminie 1 miesiąca od złożenia wniosku o zwrot.

5. Wypłata udziałów następuje w terminie jednego miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

§ 19

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 20

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, Członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 21

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 20 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji,,
 - b) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno--finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z Członkami.

§ 22

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 20, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 23

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

§ 24

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez Członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, w razie braku osób uprawnionych do uzyskania tego prawa po byłym członku, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i w budynkach Spółdzielni. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę

umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal mieszkalny także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 26

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu Członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 90 dni od dokonania wpłaty przez Członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 27.

§ 27

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 26 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 28

Wnoszenie wkładu budowlanego przez Członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, Członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 29

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 30

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 29 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.
2. Zbycie przez Członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 32

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 33

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu i własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka oraz osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 34

Spółdzielnia z wartości rynkowej lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu potrąca roszczenia z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

VI. PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 35

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.
4. może ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni o ile możliwość taka zostanie dopuszczona w drodze ustawowej.

§ 36

Prawa do lokali ustanawia Zarząd Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 37

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między Członkiem 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 do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 38

1. Z Członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1—3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 39

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z Członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o prawie określonym w pkt 1 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 40

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący Członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Zdanie drugie ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 41

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za zajmowany lokal za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 42

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 40 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o którym mowa w ust 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 43

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 obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 44.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. 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.

§ 45

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 46

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z przyczyn wskazanych w odrębnych przepisach.

§ 47

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.

§ 48

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych za lokal oraz innych opłat z nim związanych, rażącego lub uporczywego wykarczania 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.

§ 49

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteki. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

C. Odrębna własność lokalu

§ 50

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

§ 51

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywą odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 55 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 50, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 53

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie Członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez Członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 54

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

§ 55

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

D. Przenoszenie własności lokali

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

§ 56

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanych ze środków publicznych lub 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 za zajmowany lokal.

§ 57

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 56, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

II) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, prawo do garażu lub praw do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

§ 58

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal.

§ 59

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 56, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 60

1. Na pisemne żądanie Członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 58.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci Członkowie, zgodnie z przepisami § 61.

§ 61

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają Członka Spółdzielni, lub najemcę lokalu, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 62

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, podatki i ubezpieczenia, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni i inne fundusze celowe.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. 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.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnie wraz odsetkami
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§ 63

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za lokale, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 64

1. Opłaty, o których mowa w § 62 ust. 1, 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Niektóre składniki opłat na podstawie ustaleń Zarządu Spółdzielni mogą być uiszczane miesięcznie lub kwartalnie z dołu na koniec miesiąca lub kwartału.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali, 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, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Spółdzielnia w razie opóźnienia w terminowym regulowaniu opłat za lokale może pobierać odsetki w wysokości jak za zaległości podatkowe za każdy dzień opóźnienia .

§ 65

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 66

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem urządzeń wewnątrz lokali (grzejniki, zawory i głowice termoregulacyjne),
 - 2) instalacji ciepłej i zimnej wody piony zasilające lokal mieszkalny na odcinku do zaworów odcinających przed wodomierzem mieszkaniowym z wyłączeniem urządzeń i armatury sanitarnej,
 - 3) instalacji kanalizacji sanitarnej na odcinku do trójnika jako przyłącze do lokalu mieszkalnego z wyłączeniem urządzeń i armatury kanalizacji sanitarnej,
 - 4) instalacji gazowej na odcinku do gazomierza oraz za gazomierzem do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym wraz z zaworem odcinającym a z wyłączeniem urządzenia odbiorczego (np. kuchenki gazowej)
 - 5) instalacji elektrycznej na odcinku do zabezpieczeń przed licznikiem energii elektrycznej danego lokalu oraz na odcinku od zabezpieczeń za licznikiem w lokalu mieszkalnym z wyłączeniem napraw osprzętu tj. gniazda, wyłączniki, styczniki, zabezpieczenia obwodów instalacji,
 - 6) wentylacji grawitacyjnej piony wentylacyjne na odcinku do kratki wentylacyjnych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu mieszkalnego,
 - 7) instalacji domofonowej na odcinku od aparatu odbiorczego w lokalu mieszkalnym z wyłączeniem aparatu domofonowego w mieszkaniu,
 - 8) instalacji telewizji osiedlowej na odcinku do gniazda odbiorczego w lokalu mieszkalnym wraz z gniazdem odbiorczym,
 - 9) balkony – naprawa elementów płyty balkonowej, opierzeń krawędziowych, wylewek, izolacji z wyłączeniem odnowienia powłok malarskich ścian balkonowych, barierki i ślusarki balkonu, okładzin zewnętrznych płyty balkonowej (terakota, gres).
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Szczegółowy zakres napraw określający obowiązek Spółdzielni zawarty jest w regulaminie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

§ 67

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi (osprzętu i okuć),

- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów wraz z balkonami,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych ślusarki balkonowej w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża Członka Spółdzielni.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego Członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 4. Szczegółowy zakres napraw określający obowiązki członków zawarty jest w Regulaminie Napraw Wewnątrz Lokali Mieszkalnych.

IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ

§ 68

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane Członków.

§ 69

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

X. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 70

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia Członka,
2. wykluczenia Członka,
3. wykreślenia Członka,
4. śmierci Członka – w odniesieniu do osoby fizycznej,
a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§ 71

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 60 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 72

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy Członek:
 1. świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interes
 2. poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 3. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 4. uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 5. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 73

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy Członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) odmówił objęcia postawionego do jego dyspozycji lokalu mieszkalnego typu i kategorii zgodnie z wnioskiem.
 - 3) nie zgłosił zmiany podanego przez niego adresu co uniemożliwia zawiadomienie Członka w sprawach wynikających ze statutu.
 - 4) zbył przysługujące mu prawo do lokalu lub miejsca postojowego i nie posiada innego prawa do lokalu lub miejsca postojowego.
3. Wykreślenie z rejestru członków może także nastąpić w stosunku do:
 - członków będących właścicielami lokali w budynkach, w których została wyodrębniona własność wszystkich lokali (art.26 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

- członków będących właścicielami lokali w budynkach, w których właściciele podjęli uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art.24¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 74

1. Wykluczenia lub wykreślenia Członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego Członka.
2. Rada Nadzorcza zawiadamia członka o wykluczeniu lub wykreśleniu dołączając uchwałę wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia oraz zaskarżenia uchwały do Sądu. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przez członka przesyłki lub nie zgłoszenie przez niego zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślونemu członkowi przysługuje:
 - 1) prawo odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i popieraniu go albo
 - 2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 75

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

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 76

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie
 - b. Rada Nadzorcza
 - c. Zarząd
 - d. Zebranie Przedstawicieli i Zebranie Grup Członkowskich o ile zaistnieją ustawowe przesłanki zastąpienia Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów. Odwołanie członka organu Spółdzielni wymaga większości 2/3 głosów.
4. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
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

§ 77

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy Członek ma 1 głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 78

1. Jeżeli liczba Członków Spółdzielni przekroczy 200 osób, Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Jeżeli liczba Członków zmniejszy się poniżej 200 osób Zebranie Przedstawicieli zostaje zastąpione Walnym Zgromadzeniem.
3. Przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli w liczbie od 5 do 15 z każdej Grupy Członkowskiej, wybierani są spośród Członków Spółdzielni na Zebraniu Grup Członkowskich.
4. Rada Nadzorcza ustala liczbę przedstawicieli w granicach określonych w pkt 3 proporcjonalnie do danej ilości Członków w grupie członkowskiej.
5. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 3 lata i uprawnia przedstawiciela do uczestnictwa w 3 zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli oraz w nadzwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli.
6. Kadencja przedstawicieli wybranych w 1999 roku będzie przedłużona o 1 rok.
7. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w pkt 5.
Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ rezygnacji,
- 2/ odwołania przez organ dokonujący wyboru,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku osoby prawnej.

Na miejsce przedstawiciela, którego mandat wygaś przed terminem, Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru innego przedstawiciela na okres do końca kadencji.

§ 79

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – wychowawczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich oraz upoważnianie Zarządu od podejmowania działalności w tym zakresie,
9. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
11. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
12. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
13. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
14. uchwalanie zmian statutu.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w związku z liczbą członków przekraczającą 500 składa się z trzech części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd zwołuje wszystkie części Walnego Zgromadzenia przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje wszystkie części Walnego Zgromadzenia także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.

4. Żądanie zwołania wszystkich części Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 wszystkie części Walnego Zgromadzenia zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem § 76 ust 3 statutu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 50% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwała dotycząca zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 81

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej członek.:
Poszczególne części Walnego Zgromadzenia dokonują wyboru prezydium w składzie:
 - Przewodniczący
 - Sekretarz
2. Członkowie prezydium są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni. Prezydium kieruje pracą danej części

Walnego Zgromadzenia na podstawie porządku obrad. Obradami kieruje bezpośrednio Przewodniczący.

Sekretarz czuwa nad skompletowaniem materiałów do protokołu i jest odpowiedzialny za jego sporządzenie w terminie nie później niż do dnia poprzedzającego ostatnią część Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie w głosowaniu jawnym wybierają ze swego grona Komisję Skrutacyjną w składzie 3-osobowym, do której należy:
 - sprawdzenie listy obecności członków Spółdzielni uprawnionych do głosowania,
 - przeprowadzenie tajnego głosowania nad odwołaniem i wyborem członków Rady Nadzorczej,
 - obliczanie wyników głosowania nad uchwałami w tym również w sprawie wyborów.Osoby wchodzące w skład Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji posiada jeden głos. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw uzasadniając swoje stanowisko. Komisja sporządza protokół ze swojej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący komisji składa sprawozdanie z czynności komisji, ogłasza wyniki głosowania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Wyniki głosowań tajnych nie są ogłaszane w danej części Walnego Zgromadzenia, lecz przekazywane Przewodniczącemu w zabezpieczonych kopertach, a następnie przekazywane do Zarządu Spółdzielni, w celu ich przekazania Przewodniczącemu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, który koperty te przekazuje Komisji Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia..
5. Łączne wyniki głosowania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ogłasza komisja skrutacyjna wybrana na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
6. Przewodniczący udziela głosu w kolejności zapisu. Prezydium może ustalić inną kolejność zabierania głosu w dyskusji w celu tematycznego jej uporządkowania.
7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, który odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają prawo zabierania głosu poza kolejnością.
9. W sprawach formalnych, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
 - a. głosowania bez dyskusji
 - b. przzerwania dyskusji
 - c. zamknięcia listy mówców
 - d. ograniczenia czasu przemówień
 - e. zarządzenia przerwy w obradach
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”.
11. Wszystkie wnioski, a także oświadczenie do protokołów mogą być zgłaszane ustnie. Na żądanie Przewodniczącego wnioski oraz oświadczenia składać należy na piśmie.
12. Na żądanie 1/3 liczby obecnych członków może być zarządzone tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium oraz komisji.

13. Przy wyborach do Rady Nadzorczej głosowanie odbywa się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczona jest lista kandydatów z podziałem kandydatów na grupy wedle przynależności kandydata do danej części Walnego Zgromadzenia..
14. Głosujący pozostawia na karcie wyborczej nie skreślone nazwiska tych osób, na które głosuje.
15. Karty wyborcze głosujący składają własnoręcznie do urny wyborczej w obecności Komisji Skrutacyjnej.
16. W razie uzyskania łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia równej liczby głosów o wyborze jednego z kandydatów decyduje dłuższy staż członkowski.
17. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny wyborczej, na których skreślenie nazwiska członka Rady Nadzorczej uznane jest jako głos „za” odwołaniem, natomiast brak skreślenia jako głos „przeciw” odwołaniu
18. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podpisują ich Przewodniczący i Sekretarze.
19. Protokoły winny zawierać stwierdzenie prawomocności i datę odbycia danej części Walnego Zgromadzenia, liczbę obecnych członków, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść powziętych uchwał..
20. Uchwały podpisują Przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia Członków

§ 82

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 81. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 83

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków.
2. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, na tej samej zasadzie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków.

§ 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący oraz sekretarz.
2. Protokół mogą przeglądać Członkowie Spółdzielni, przedstawiciel Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.

B. Zebranie Grup Członkowskich

§ 85

1. Podziału na poszczególne Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Odrębne Grupy Członkowskie tworzone są spośród członków oczekujących na mieszkania.
3. W zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie posiadający prawo do lokalu na terenie objętym działaniem danej grupy członkowskiej, oraz przedstawiciele członków – osób prawnych.

4. Każdy Członek Spółdzielni bierze udział tylko w jednym Zebraniu Grupy Członkowskiej i przysługuje mu tylko 1 głos.

§ 86

1. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni najpóźniej do końca maja danego roku, zawiadamiając o tym członków danej grupy poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działalności danej grupy, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania, podając jego termin i miejsce.

Ponadto Zebranie Grupy może być zwołane na pisemne żądanie 10 % członków danej Grupy.

2. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
 - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady i Zarządu
 - 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy.
3. Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru Przedstawicieli w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów bez względu na ilość obecnych członków.
4. Szczegółowy tryb obradowania określa Regulamin Zebrania Grup Członkowski uchwalony przez RN.

C. Rada Nadzorcza

§ 87

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej

2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej (przynajmniej jednego z nieruchomości lub grupy nieruchomości wg podziału dokonanego przez Radę Nadzorczą uwzględniającego, proporcjonalnie do liczby członków reprezentację nieruchomości w Radzie Nadzorczej) zgłaszają członkowie oraz Rada Nadzorcza w trybie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Art.8³ ust.10 Zgłoszenie kandydata lub kandydatów na członków Rady Nadzorczej przez członków spółdzielni musi być poparte przez co najmniej 10 członków”. Kandydatem na członka RN może być tylko członek spółdzielni.
3. Wniosek zgłaszający kandydata powinien zawierać:
 - a) imię i nazwisko
 - b) adres zamieszkania
 - c) wykształcenie
 - d) krótka charakterystyka i uzasadnienie zgłaszanej kandydatury
 - e) zgoda na kandydowanie wyrażona podpisem kandydata
 - f) podpisy członków zgłaszających kandydata do rady nadzorczej.

4. Rada Nadzorcza lub Zarząd przygotowuje listę kandydatów na członków RN w kolejności alfabetycznej, oddzielnie dla każdej nieruchomości w formie projektu uchwały, która zostaje wyłożona w siedzibie spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Głosowanie na członków Rady Nadzorczej odbywa się tajnie na wszystkich częściach walnego zgromadzenia, a wyniki głosowania na poszczególnych częściach walnego zgromadzenia nie są podawane do wiadomości, aż do zakończenia głosowania na ostatniej części walnego zgromadzenia.
6. Członkami Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci po dwóch z każdej nieruchomości lub grupy nieruchomości oraz kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów w ilości wymaganej do uzupełnienia składu osobowego Rady Nadzorczej.
7. W przypadku równej ilości głosów powodującej przekroczenie składu osobowego Rady Nadzorczej o członkostwie zadecyduje dłuższy staż członkowski w Spółdzielni.

§ 88

1. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Członek Rady, który zrzekł się mandatu może być ponownie wybrany.
3. Członek Rady nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności. W tym przypadku Walne Zgromadzenie, zwołane w ciągu 1 miesiąca od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.

§ 89

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz poszczególnych jej członków,
2. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu innej jednostki organizacyjnej,
3. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
4. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6. składanie Walnemu Zgromadzeniu i Zebraniom Grup Członkowskich sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli ocenę sprawozdań finansowych,
7. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

8. uchwalanie regulaminu Zarządu,
9. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
10. uchwalanie regulaminu użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
11. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
12. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
13. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
14. podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,
15. uchwalanie regulaminu zamiany lokali,
16. uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
17. uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalanie wysokości wkładów oraz kosztów modernizacji budynków,
18. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich.
19. wybór biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
20. uchwalanie rocznych planów gospodarczych Spółdzielni,

§ 90

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady. W Zebraniu tym uczestniczą również przewodniczący pozostałych części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń rady w wysokości:
 - a) Przewodniczący Rady 30 % minimalnego wynagrodzenia.
 - b) Z-ca Przewodniczącego Rady 25 % minimalnego wynagrodzenia.
 - c) Sekretarz Rady 25 % minimalnego wynagrodzenia.
 - d) Członkowie Rady 20 % minimalnego wynagrodzenia.

§ 91

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest planowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 92

Rada ze swego grona może powołać komisje stałe lub czasowe.

§ 93

Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

D. Zarząd

§ 94

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków ustala Rada Nadzorcza.
2. Rada może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W razie naruszenia tego zakazu stosuje się odpowiednio postanowienia § 88 ust. 3 i 4 Statutu.

§ 95

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami swoje funkcje Zarząd wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
4. Regulamin Zarządu określa szczegółowy zakres uprawnień Zarządu, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 96

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 97

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają poprzez swoje podpisy dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona / pełnomocnik.

§ 98

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 99

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

§ 100

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w lub Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 101

Dochód po opodatkowaniu wykazany w bilansie w pozycji Zysk lub Strata podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 102

W razie likwidacji Spółdzielni majątek Spółdzielni pozostały w wyniku postępowania likwidacyjnego zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 103

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 104

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia w Monitorze Spółdzielczym, a także w innych periodykach – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Niniejsze brzmienie Statutu zostało opracowane po wprowadzeniu zmian statutowych przyjętych Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 9/10 z dnia 30.06.2010r. Zatwierdzony przez KRS postanowieniem z dnia 20.12.2010r.