

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"B U D O W L A N I"
w PŁOCKU

PŁOCK, 30.06.2011 r.

S P I S T R E Ś C I	2
I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie	4
III. Prawa i obowiązki członków	6
IV. Wpisowe, udziały i wkłady	7
a. wkład na mieszkanie z nowych inwestycji	8
b. wkłady na mieszkania używane	9
V. Spółdzielcze prawo do lokalu	9
VI. Zasiedlanie mieszkań	12
VII. Zamiana mieszkań	12
VIII. Używanie lokalu	13
IX. Opłaty za używanie lokali	13
X. Lokale użytkowe	15
XI. Garaże i miejsca postojowe	15
XII. Prawo do domów jednorodzinnych	16
XIII. Lokale na wynajem	17
XIV. Ustanie członkostwa	17
XV. Skutki ustania członkostwa	18
A. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	18
A.1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	19
B. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	20
XVI. Organy Spółdzielni	21
A. Walne Zebranie	21
B. Rada Nadzorcza	24
C. Zarząd	27
XVII. Gospodarka Spółdzielni	28
XIX. Łączenie, podział, likwidacja Spółdzielni	29
IX. Postanowienia przejściowe i końcowe	30

S T A T U T
Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI" w Płocku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r., - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 r., Dz. U. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) oraz niniejszego statutu.

§ 2.

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa "BUDOWLANI" w Płocku”. Siedzibą Spółdzielni jest Płock.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Data zarejestrowania Spółdzielni tj. 13 maja oraz Dzień Spółdzielczości są świętami wewnętrznymi Spółdzielni.

§ 3.

1. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

1. 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.
Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może zaciągać kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na budowę lokali mieszkalnych.
6. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w ust. 5 nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.
7. Lokale, o których mowa w ust. 6 mogą być wynajęte lub przydzielone na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie osobom fizycznym, z zachowaniem zasad i warunków zawartych w ustawie z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 103, poz. 446 oraz z 1994 r. Nr 84, poz. 384 i Nr 89, poz. 415).

8. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
9. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - 1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2/ buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - 3/ prowadzi działalność remontową poprzez zawieranie umów o wykonanie usług lub tworzenie własnej grupy wykonawczej,
 - 4/ prowadzi działalność społeczno-wychowawczą,
 - 5/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym.
10. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w spółkach cywilnych lub handlowych i zawierać umowy o współpracy z innymi osobami.

II. CZŁONKOWIE

§ 5.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoba fizyczna lub osoba prawna może być członkiem Spółdzielni jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1/ zgromadziła środki na wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany lub mieszkaniowy) ubiegając się o ustanowienie prawa własności lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa własności domu jednorodzinnego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
 - 2/ zgromadziła środki na wkład budowlany, ubiegając się o ustanowienie prawa własności lokalu użytkowego lub garażu,
 - 3/ przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po byłym członku lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi,
 - 4/ nabyła w drodze dziedziczenia prawo do wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami,
 - 5/ nabyła w drodze dziedziczenia lub zapisu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, albo prawo odrębnej własności lokalu,
 - 6/ nabyła w drodze czynności cywilnoprawnej spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo prawo odrębnej własności lokalu,
 - 7/ małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - 8/ jeżeli w związku z podziałem majątku po ustaniu małżeństwa przypadło jej własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności albo prawo do wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami,
 - 9/ uzyskała roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności w wyniku licytacji lub przetargu.
3. Osoba małoletnia może być przyjęta w poczet członków w przypadkach określonych w ust. 2 pkt 2, 3, 4 oraz w związku z przeniesieniem na nią własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub prawa odrębnej własności lokalu przez rodziców, jeśli ich małżeństwo ustało, albo przeniesieniem prawa przez spadkobierców lub zapisobiorców.
4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Zagraniczne osoby prawne i fizyczne mogą być członkami Spółdzielni tylko w przypadku gdy nie sprzeciwiają się temu obowiązujące przepisy.
6. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
7. Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 6.

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym do Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz mając na uwadze, że liczba członków oczekujących w Spółdzielni na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego powinna odpowiadać liczbie mieszkań i domów jednorodzinnych przewidywanych do budowy.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Rada nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby wymienionej w § 5 ust. 2 pkt 2-9, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny wykluczenia dotyczą także tej osoby.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do sądu w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

§ 7.

Spółdzielnia jest obowiązana w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę o budowę lokalu. Umowa określa zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub umowy o prawo odrębnej własności lokalu oraz:

- a/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d/ przewidywany koszt i czas budowy lokalu, harmonogram wpłat wkładu,
- e/ skutki niedotrzymania umowy lub odstąpienia od niej.

§ 8.

1. Po wybudowaniu lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub o prawo odrębnej własności lokalu.
- 1a. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 6 statutu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2/ spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 7 ust. 1
 - 3/ spłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w p. 1 i 2.

2. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa odrębnej własności lokalu Spółdzielni, po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.
3. Z osobą, która była członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej, a która uzyskuje członkostwo Spółdzielni, zawiera się umowę wg ustaleń zawartych w ust.1 i 2.

§ 8a.

1. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu, o którym mowa w § 8 ust. 1a Spółdzielnia zawiera z członkiem w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu, przepis ust. 2a stosuje się odpowiednio.
- 2a. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z wpłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
- 2b. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 2 i 2a Spółdzielnia przeznaczają na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2a".
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

§ 9.

Szczegółowe zasady zawierania umów, o których mowa w § 7 oraz prowadzenia rejestru tych umów określa regulamin, o którym mowa w § 6 ust. 3.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 10.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5/ prawo żądania odpisu obowiązującego 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, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6/ koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości ustalonej przez Zarząd,
 - 7/ członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w pkt. 5 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni,
 - 8/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- 9/ prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą,
 - 10/ prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 12/ prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w trybie określonym w statucie,
 - 13/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni.
3. 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 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 należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa przewidziane w ustawie lub w niniejszym statucie.
 5. Uprawnienie wynikające z przepisów poprzedzających nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 11.

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4/ wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5/ uiścić terminowo opłatę za używanie lokalu lub garażu,
- 6/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka *i w innych dokumentach zawierających dane osobowe lub korespondencyjne*,
- 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/ przyjąć mieszkanie lub dom jednorodzinny w stanie surowym do wykończenia,
- 10/ wykonać roboty wykończeniowe na własny rachunek i ryzyko zgodnie ze sztuką budowlaną,
- 11/ przestrzegać ściśle zaleceń nadzoru budowlanego przy wykonaniu robót wykończeniowych
- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.

IV. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.

§ 12.

1. Wpisowe wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314), a udział 750,00 zł.
2. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna - jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek - osoba prawna - co najmniej dziesięć udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

§ 13.

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. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 30.

§ 14.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
3. Wkład budowlany jest wnoszony w formie zaliczek przed przyjęciem lokalu.
4. Wysokość zaliczek na wkład budowlany i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd. Wartość nakładów poniesionych przez członka na wyposażenie ponadnormatywne nie jest zaliczana na wkład budowlany.
5. Członek, o którym mowa w § 5 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 14a.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. 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.
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. 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.
5. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami).

a. Wkład na mieszkanie z nowych inwestycji.

§ 15.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady budowlane ustala się dwuetapowo.
 - 1/ wstępnie - przy ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,

- 2/ ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z bankiem sfinansowania zadania inwestycyjnego.
3. Przy określeniu kwoty zaliczek na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.
- 3a. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica między wartością wstępnie ustalonego wkładu a jego wartością ostateczną, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności w dacie rozliczenia.

b. Wkłady na mieszkania używane.

§ 16.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1a, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 1a. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
- 1b/ W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
2. Członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w ust. 1 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.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 16a.

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wysokości wkładu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.

V. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

§ 17.

- 1a. Członek Spółdzielni w zależności od złożonego wniosku i wniesionego wkładu otrzymuje:
- a/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
b/ prawo odrębnej własności lokalu,
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania lokalu przez czas nieoznaczony. Jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią.

§ 18.

- 1.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje tylko osobie fizycznej z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 6 i może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
 - 1.1.1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie.
 - 1.1.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 1.2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na rzecz członka, a także może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają ustawowej wspólności, wkład budowlany lub mieszkaniowy należy przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu wspólnie do obojga małżonków niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

§ 19.

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni może 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.

§ 20.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu zawierana jest w formie aktu notarialnego. Forma ta obowiązuje również w sprawach działu spadku i podziału majątku wspólnego. Nie dotyczy to działu spadku, podziału majątku, zniesienia współwłasności wynikających z orzeczenia sądu lub ugody sądowej.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.

§ 21.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. 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.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część lokalu odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, o których mowa w § 8 ust. 1a pkt 1/ i 2/, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 30.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 5 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 22.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię
5. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do

lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

VI. ZASIEDLANIE MIESZKAŃ

§ 23

1. Lokal powinien być przejęty protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie trzydziestu dni od daty podstawienia go do dyspozycji członka.
W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie przejęcie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje aż do wygaśnięcia przydziału włącznie.
2. W zawiadomieniu o podstawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa w ust.1 oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.
3. Spółdzielnia powinna zorganizować kontrolę jakościowego wykończenia mieszkań i prawidłowego zasiedlenia.

VII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 24

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

§ 25

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1/ nabycie w trybie ustawy innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2/ umożliwienie dwom /lub kilku/ członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 26

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1/ ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
 - 2/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
 - 3/ ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności, do którego spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące członkowi wygasło,
 - 4/ ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności nowo wybudowanego mieszkania.
2. Zamiana mieszkania między członkami Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego poza zasobami Spółdzielni uzależniona jest od zawarcia umowy najmu mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez właściciela budynku.

§ 27

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 28

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę jednorazowych opłat w określonej wysokości.

VIII. UŻYWANIE LOKALU

§ 29

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub inną osobę uprawnioną do lokalu 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 lub inna osoba uprawniona do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka lub inną osobę uprawnioną do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do tego lokalu.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji i ewentualnie straży pożarnej.
5. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni i udostępniania lokali w razie awarii oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 30

1. Za używanie lokali członkowie i inne osoby posiadające własnościowe albo lokatorskie prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno - wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz części kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni. Jednostką rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą.
 - 2a. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
 - 2b. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

- 2c. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
- 2d. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2a przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
- 2e. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej 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.
- 2f. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
3. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
4. Za administrowanie domów jednorodzinnych przekazanych na własność członkowi Spółdzielnia pobiera opłatę na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielem domu. Umowa ta określa szczegółowy zakres usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pełnionego administrowania.
5. Wysokość opłat za usługi administracyjne świadczone przez Spółdzielnię na podstawie umowy cywilnoprawnej, o której mowa w ust. 4 uchwała Rada Nadzorcza.
6. Różnica między kosztami a dochodami za świadczone usługi administracyjne zwiększa fundusze celowe przewidziane w statucie Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może pobierać od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego opłaty równe cenom wolnorynkowym za korzystanie z lokalu ustalone przez Radę Nadzorczą.

§ 31

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek otrzymuje ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.

§ 32

1. Opłaty, o których mowa w § 30 powinny być uiszczane:
 - 1/ za lokale mieszkalne – do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący,
 - 2/ za lokale użytkowe, garaże (boksy) i miejsca postojowe w parkingach wielostanowiskowych – do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 30 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
4. Członek lub inna osoba uprawniona do lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Członek Spółdzielni lub inna osoba uprawniona do lokalu zwalnający lokal zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie

lokalu. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali określa szczegółowo regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

X. LOKALE UŻYTKOWE

§ 33

- 1.1. Spółdzielnia może budować lub przejmować na swój majątek wybudowane przez osoby fizyczne i prawne lokale użytkowe celem przyznania ich na podstawie:
 - a/ umowy najmu,
 - b/ ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.
- 1.2. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
 - spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 1.3. W przypadku wybudowania lokalu użytkowego we własnym zakresie przez członka udokumentowane i uzasadnione koszty budowy mogą stanowić jego wkład budowlany.
- 1.4. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i wniesienia wkładów budowlanych następuje według zasad określonych w statucie dla lokali mieszkalnych.
2. Prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
4. Po opróżnieniu lokalu Spółdzielnia zwraca członkowi lub osobie uprawnionej wkład na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

XI. GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE

§ 34

- 1.1. Spółdzielnia może budować i przejmować na swój majątek wybudowane przez osoby fizyczne i prawne garaże i miejsca postojowe celem przyznania ich na podstawie:
 - a/ ustanowienia prawa odrębnej własności,
 - b/ umowy najmu,
 - c/ ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych".
- 1.2. Z chwilą ustanowienia prawa odrębnej własności dokonanego przez Zarząd powstaje prawo odrębnej własności do garażu lub miejsca postojowego, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego z zachowaniem przepisów poniższych.
- 1.3. W przypadku wybudowania garażu lub miejsca postojowego we własnym zakresie przez członka, udokumentowane koszty budowy mogą stanowić jego wkład budowlany.
- 1.4. Szczegółowe zasady budowy, finansowania, ustanowienia odrębnej własności, używania garażu i miejsc postojowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- 1.5. Do najmu garażu i miejsc postojowych stosuje się odpowiednio przepisy statutu dotyczące najmu lokali.
- 1.6. Niniejsze postanowienia nie dotyczą garaży w spółdzielczych domach jednorodzinnych.
- 2.1. Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio przepisy statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 2.2. Prawo do garażu i miejsca postojowego jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.
- 2.3. Umowa zbycia spółdzielczego prawa do garażu lub miejsca postojowego albo ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego i niezwłocznie doręczona przez strony do Spółdzielni.
- 2.4. Członek lub inna osoba uprawniona, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego albo ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych może ten garaż lub miejsce postojowe albo ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie bez zgody Spółdzielni.
- 3.1. O ustanowienie prawa odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego albo ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i wpisani zostali do rejestru prowadzonego przez Spółdzielnię.
- 3.2. Ustanowienia prawa odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego albo ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych dokonuje Zarząd.
4. Prawo własności garażu lub miejsca postojowego, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu albo ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia prawa własności lokalu użytkowego.
- 5.1. Po wygaśnięciu prawa własności garażu lub miejsca postojowego, spółdzielczego własnościowego prawa do garażu albo ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych członek Spółdzielni zobowiązany jest oddać opróżniony garaż lub miejsce postojowe do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.
- 5.2. Po oddaniu garażu lub miejsca postojowego Spółdzielnia zwraca członkowi lub osobie uprawnionej wkład na garaż lub wkład na miejsce postojowe na zasadach obowiązujących przy zwrocie zwaloryzowanego wkładu budowlanego ustalonego wg zasad przewidzianych w statucie dla lokalu mieszkalnego w terminie jednego miesiąca od daty oddania Spółdzielni.

XII. PRAWO DO DOMÓW JEDNORODZINNYCH

§ 35

Do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o własnościowym prawie do lokalu z uwzględnieniem odrębności uregulowań.

§ 36

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów lub ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawem do działki.
2. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.
3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, są zobowiązani pokryć koszty przeniesienia własności domów.
4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia infrastruktury stają się współwłasnością właścicieli domów. Do tej współwłasności stosuje się odpowiednio przepisy art.136 § 2 kodeksu cywilnego.
5. Przepisy powyższe stosuje się także, gdy Spółdzielnia buduje domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach.

§ 36a.

Przepisy powyższe stosuje się także, gdy Spółdzielnia buduje domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach.

XIII. LOKALE NA WYNAJEM.

§ 37.

1. Spółdzielnia może budować domy, lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe przeznaczone do wynajęcia.
2. Najemcami lokali mogą być członkowie Spółdzielni i inne osoby.
3. Kolejność wyboru najemcy lokalu ustala się w drodze przetargu.
4. W sytuacjach uzasadnionych interesem i zobowiązaniami Spółdzielni Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może odstąpić od przetargu.
5. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
6. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

XIV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 38.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienie członka
- 2/ wykluczenia członka
- 3/ wykreślenia członka
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania
- 5/ rezygnacji członka w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
- 6/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 39.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 40.

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 41.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2/ poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokalu,
 - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6/ złośliwie lub uporczywie narusza spójność i porządek w miejscu zamieszkania
 - 7/ korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 42.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2/ uchyliła się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na rzecz członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu
 - 3/ wyjechał na stałe za granicę,
 - 4/ przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.
- 5/ **utracił prawo do lokalu w wyniku**
 - a/ podziału majątku wspólnego,
 - b/ postępowania egzekucyjnego,
 - c/ orzeczenia sądowego,
- 6/ **zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,**
- 7/ **zalega z opłatami związanymi z eksploatacją lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnej za co najmniej sześć okresów płatności,**
- 8/ **jako członek oczekujący nie ubiega się o prawo do żadnego lokalu w Spółdzielni przez okres nie krótszy niż 10 lat od daty uzyskania członkostwa lub gdy z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielnia nie może nawiązać kontaktu korespondencyjnego, gdyż nie odpowiada na kierowane do niego pisma lub nie dokonuje aktualizacji adresu zamieszkania,**
- 9/ **posiada prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomości, w której:**
 - a/ na mocy art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych powstała wspólnota mieszkaniowa i większość właścicieli podjęła uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
 - b/ na mocy art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych została wyodrębniona własność wszystkich lokali i wobec tych lokali stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”.

§ 43.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Zarząd powinien zawiadomić członka Spółdzielni pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu należy zawiadomić zainteresowanego pisemnie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o możliwości zaskarżenia uchwały do sądu.
3. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru ma prawo zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

§ 44.

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

XV. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWAA. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 45.

Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym jeśli jest wierzycielem hipotecznym.

§ 46.

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. 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.
3. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni może złożyć deklarację członkostwa wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku wraz z dowodem, że przypadło mu własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.
4. Własnościowe prawo do lokalu może także wygasnąć w innych wypadkach wskazanych w statucie.

§ 47

W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, chyba że nie dokonają oni czynności przewidzianych w postanowieniach § 46 ust.1 - 3, które stosuje się odpowiednio.

W tym ostatnim wypadku spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.

§ 48

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy statutu dotyczące skuteczności zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 49

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 50

Postanowienia dotyczące własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego oraz garażu, chyba że co innego wynika z niniejszego statutu lub przepisów ustawy.

A.1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
 - 1a. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w § 45 ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 ust. 6 niniejszego statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie dla zwołania Walnego Zgromadzenia oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 3 miesiące.
7. 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.
8. Do uchwały stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
9. Z chwilą gdy wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

B. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

§ 52

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni, zwrot udziału i wartość rynkowa tego prawa na zasadach przewidzianych w § 16 ust.1.
Zwrot udziału i równowartości prawa do lokalu następuje po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu i z tytułu obciążenia hipoteką.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed ustanowieniem prawa własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany lub mieszkaniowy oraz kosztów poniesionych przez członka i jego rodzinę na materiały i roboty wykonane we własnym zakresie. Ustalenia tych kwot dokonuje Zarząd na podstawie dokumentów z uwzględnieniem waloryzacji według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

3. W sytuacji przewidzianej w § 46 spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Od wartości robót wykonanych przy budowie domu jednorodzinnego, na budowę którego członek zaciągnął kredyt zabezpieczony przez Spółdzielnię, odlicza się wartość kredytu wraz z odsetkami.
5. Przysługująca z tytułu rozliczeń kwota nie może być wyższa od kwoty, którą Spółdzielnia może uzyskać od następcy.

§ 53

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1/ z tytułu udziałów - równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego,
 - 2/ z tytułu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego - nie później niż w ciągu 6 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa osoby, która ubiegała się o lokal mieszkalny, a w ciągu 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa osoby, która ubiegała się o dom jednorodzinny, lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt.2 przed upływem 1 miesiąca od dnia przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu lub domu, garażu, miejsca postojowego, a wymienionych w ust.1 pkt. 3 - w terminie 1 miesiąca od dnia zabrania własnych nie wbudowanych materiałów oraz zdemontowania urządzeń technicznych i sanitarnych. Fakt usunięcia urządzeń i materiałów powinna stwierdzić komisja powołana przez Spółdzielnię - w terminie 3 miesięcy od daty pisemnego ustalenia pomiędzy ustępującym członkiem a Spółdzielnią kwot poniesionych na budowę zgodnie z § 48 ust. 2 statutu.

XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 54.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza
 - 3/Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
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

§ 55.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście z zastrzeżeniem ust. 2a.

- 2a. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Członek Zarządu, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 56

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu
- 3/ podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, z wyłączeniem spraw dotyczących przeniesienia własności budynków jednorodzinnych wraz z prawem wieczystego użytkowania działek na rzecz członków spełniających warunki określone przepisami ustawy. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni, a także w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich
- 8/ uchwalanie zmian w statucie,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 10/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenia związku spółdzielczego,
- 11/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 13/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki tych osiedli,
- 14/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 57.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a/ Rady Nadzorczej
 - b/ 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 58.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni i w lokalnej prasie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. 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.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust.1.

§ 59.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
- 3a. Kwalifikowana większość wymagana jest dla podejmowania uchwał w sprawie:
 - a/ likwidacji Spółdzielni i przywrócenia jej działalności w przypadku postawienia w stan likwidacji - 3/4,
 - b/ połączenia z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady, gdy statut takie wybory przewiduje. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 60

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni, a także Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Jednakże powództwo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi

członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 61

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

§ 62

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

B. RADA NADZORCZA

§ 63

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 64

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 65.

1. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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 oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 4 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.

6. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
8. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
9. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 66

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 67.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku kalendarzowym od daty dokonania poprzedniego wyboru członków Rady.

§ 68.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

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

§ 69.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 70

1. Do zakresu Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
- 13/ uchwalanie wysokości opłat za usługi świadczone przez Spółdzielnię w ramach umów o administrowanie domami jednorodzinnymi przekazanymi na własność członkom Spółdzielni
- 14/ wybór i odwołanie Zarządu

- 15/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność,
 16/zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie § 53 ust. 5,
 17/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków, pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 18/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
 19/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnijacymi lokal,
 20/ ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w powództwie procesowym wytoczonym przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 71

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
5. **Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz Przewodniczący Komisji (stałych) Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, natomiast pozostali członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25% ww. minimalnego wynagrodzenia, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu.**
Miesięczne ryczały o, których mowa w zdaniu poprzedzającym pomniejsza się proporcjonalnie do nieobecności na posiedzeniach którejkolwiek z osób wchodzącej w skład Rady Nadzorczej.

§ 72

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 73

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w § 70 ust. 1 pkt. 2 lit.c., pkt 6 i 8.

§ 74

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.

§ 75

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

C. ZARZĄD.

§ 76

1. Zarząd jest jednoosobowy. Jest nim prezes Zarządu wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na prezesa winien wykazać się odpowiednim do tej funkcji wykształceniem i doświadczeniem w prowadzeniu działalności gospodarczej oraz znajomością problematyki spółdzielczej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w tej sprawie wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
8. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
9. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

§ 77

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności:
 - 1/ zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o budowę lokalu, o ustanowienie na rzecz członka lub osoby uprawnionej odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali, umów użyczenia lub dzierżawy
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 11/ opracowywanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni.

§ 78

Za zgodą Rady Nadzorczej prezes Zarządu ustanawia dwóch pełnomocników. Postanowienie to nie dotyczy pełnomocnictw procesowych.

§ 79

1. Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa prezes Zarządu i jeden pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie do Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 80

Zarząd nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek organu w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania Zarządu.

XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. W ramach działalności gospodarczej Spółdzielni:
 - ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 82

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2/ fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
 - 3/ fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1/ fundusz na remonty i konserwację,
 - 2/ fundusz społeczno-wychowawczy,
 - 3/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4/ fundusz inwestycyjny
 - 5/ fundusz wkładów mieszkaniowych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 3 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów i postanowień statutu.
3. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a po przekroczeniu tych funduszy kolejno z:
 - funduszu społeczno-wychowawczego,
 - funduszu inwestycyjnego,
 - funduszu na remonty i konserwację,

- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
- funduszu wkładów budowlanych.

§ 84

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 85

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust.1 i ust.2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkowi Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 86

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Tryb i zasady przeprowadzenia lustracji reguluje art. 91, 92 i 93 oraz art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 87

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a/ ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 83 statutu
- b/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

XVIII. ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 88

1. Łączenie, podział i likwidacja Spółdzielni może następować wg zasad określonych ustawą "prawo spółdzielcze."
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a.
3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

- Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 4, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

XIX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 89

- Zmiany w niniejszym statucie wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Nadzwyczajne Zebrania Przedstawicieli z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
- Do czasu zarejestrowania niniejszych zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądzie Rejonowym postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy stosuje się przepisy ustawy.

§ 90

Zmiana statutu nie narusza praw nabytych członków.

§ 91

W sprawach nieunormowanych w wyniku wprowadzonych zmian w statucie obowiązują przepisy prawa spółdzielczego i innych ustaw.

§ 92

Zmiany niniejszego statutu zostały uchwalone przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 4/2007 w dniu 29.11.2007 r.

Z A R Z Ą D

Sąd Rejonowy w Płocku zaświadcza, że statut został zarejestrowany w rejestrze spółdzielni Dział "A" pod Nr. RS. XIII.815, dnia 13.05.1987 r.

Sędzia /-/ K.Strzelczyk

Zmiany dotychczasowe statutu dokonane uchwałami: nr 10/94 Zebrania Przedstawicieli WSM BUDOWLANI z dnia 20.06.1994 r., nr 1/95 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli WSM "BUDOWLANI" z dnia 21.09.1995 r. i nr 10/96 Zebrania Przedstawicieli WSM "BUDOWLANI" z dnia 28.06.1996 r. zarejestrowanych w Sądzie Rejonowym w dniu: 2.08.1994 r., 11.06.1996 r. i 10.10.1996 r. oraz na mocy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 r.) uchwałą nr 11/2001 Zebrania Przedstawicieli WSM BUDOWLANI z dnia 28.06.2001 r., Uchwałą nr 10/2003 Zebrania Przedstawicieli SM „Budowlani” z dnia 27.06.2003 r., Uchwałą nr 11/2004 Zebrania Przedstawicieli SM „Budowlani” z dnia 24.06.2004 r., Uchwałą nr 10/2006 Zebrania Przedstawicieli SM „Budowlani” z dnia 30.06.2006 r., uchwałą nr 4/2007 w dniu 29.11.2007 r. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli, uchwałą nr 10/2011 w dniu 30.06.2011 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Opracowano tekst ujednolicony statutu na podstawie ostatnich zmian dokonanych przez Walne Zgromadzenie - uchwałą nr 10/2011 w dniu 30.06.2011 r. (ostatnie zmiany naniesiono wytłuszczonym drukiem).