

Załącznik do uchwały nr 1/18
Walnego Zgromadzenia SMBDJ
„Zakole” w Toruniu z dnia 2.08.2018 r.

S T A T U T

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ BUDOWY
DOMÓW JEDNORODZINNYCH
„ZAKOLE”
W TORUNIU**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole” w Toruniu.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Toruń.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia może zrzekać się w związkach spółdzielczych i gospodarczych.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielem lub współwłaścicielami tych nieruchomości,
 - 7) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 8) wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
 - 9) wykonywanie na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin usług zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe,
 - 10) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
 - 11) zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych,
 - 12) sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążanych w ramach regulacji stanu prawnego,
 - 13) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.
4. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
W szczególności może zawiązywać lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek handlowych i cywilnych a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi w przypadkach gospodarczo uzasadnionych.

II. Członkowie.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą lokalu”, lub
 - 3) będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 49.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 49.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która będąc członkiem Spółdzielni nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub ich część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, o którym mowa w ust. 5.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz adres do korespondencji a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, zmiany tych danych, wysokość wniesionych wkładów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 6.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 7.

1. Przystępujący do Spółdzielni staje się jej członkiem z chwilą podjęcia uchwały o przyjęciu przez Zarząd Spółdzielni – nie dotyczy to przypadków, gdy nabycie członkostwa następuje z mocy prawa.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie.
Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko (a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę), miejsce zamieszkania, adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym dana osoba ubiega się o członkostwo, oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych dla celów związanych z zarządzaniem nieruchomością, dane kontaktowe (adres do korespondencji jeśli jest inny niż adres lokalu, numer telefonu).
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu lub jego ekspektatywę w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
 - 2) nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 5.
 - 3) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 5a. Osobą bliską w rozumieniu ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przyspasiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

6. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała odmowna winna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6, winno być rozpatrzone przez Radę w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów
- 4) prawo do otrzymywania informacji w sposób wskazany w statucie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w ust. 2. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- 6) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i terminach określonych w statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka oraz prawo kwestionowania wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
- 12) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 13) z chwilą zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskaną informację w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
3. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
4. 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.

§ 9.

Członek obowiązany jest:

- 1) wskazać Spółdzielni dane osób, które zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny,
- 2) wnieść wkład budowlany przypadający na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 3) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie: wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów a także z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 5) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych, dbać o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 6) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 8) pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

§ 9 a.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 10.

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od daty ich złożenia a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie swojej uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 11.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie na piśmie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 12.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne i członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zaskarżania decyzji organów Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

B. Wkłady.

§ 13.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o budowę lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu albo domu jednorodzinnego.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie:
 - 1) zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i
 - 2) rat płaconych przed zamieszkaniem lub po objęciu lokalu w zależności od formy finansowania inwestycji.
4. Wysokość i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.

5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego przed wpłatą całego wkładu budowanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 3 pkt 2, stają się natychmiast wymagalne.

Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego objęte jest małżeńską wspólnością ustawową również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

§ 14.

1. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Ustalenie wysokości wkładu budowlanego następuje w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu realizacji inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania.
- 2a. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 15.

1. Koszty budowy lokalu stanowią rzeczywiste koszty bezpośrednie i pośrednie zadania inwestycyjnego, w ramach którego wybudowany zostanie lokal będący przedmiotem umowy.
2. Koszty bezpośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcom oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
3. Koszty pośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią inne koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego.

§ 16

1. Członek, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem – członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu, który ma być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia w umowie o budowę tego lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowanego oraz wielkości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część zgodnie z postanowieniami umowy.
4. Osoba będąca nabywcą ekspektatywy odrębnej własności lokalu z wniesioną częścią wkładu budowlanego, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, wnosi dalsze wpłaty na pokrycie kosztów związanych z budową jego lokalu.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 17.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Wartość lokalu zbywanego przez Spółdzielnię (sprzedawanego jako własność odrębną lokalu) ustala się wstępnie na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego i ostatecznie w wyniku przetargu. Sprzedaż następuje na podstawie faktury VAT i aktu notarialnego.
4. Warunkiem wypłaty wartości, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 50 statutu.

C. Przeniesienie własności lokalu.

§ 18.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 34 ust. 1 i 3 statutu.
 - 2) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. Spłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 2, członek uiszcza Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania pisemnej informacji o warunkach finansowych przeniesienia własności.
3. Koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi osoba, na rzecz której jest przenoszone prawo własności.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa z ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 19.

1. Decyzje w sprawie określenia wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty podejmuje Zarząd. Decyzje doręczane są członkom w formie pisemnej.
2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych oraz garaży.

3. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązane są do spłaty przypadającej na ich lokal części kosztów wykupu prawa własności gruntów związanych z nieruchomościami budynkowymi, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. W kosztach wykupu prawa własności gruntu uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.

D. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu.

§ 20

Członek Spółdzielni posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 21.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 22.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 23.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 17 ust.2. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pod rygorem nieważności pisemną umowę o budowę lokalu, która zawiera:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty oraz zwrotu wpłat wniesionych na wkład budowlany,
 - 6) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 7) określenie terminu wypowiedzenia umowy,
 - 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - 9) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 10) inne postanowienia określone w statucie.
2. Z chwilą zawarcia umowy określonej w ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności lokalu), które jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, rzechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w ust. 1.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1 i 10, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
7. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
8. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
9. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

§ 25.

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednie postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego jest ograniczonym prawem rzeczowym.

E. Tytuł prawny do lokalu oraz używanie lokali.

§ 26.

1. Tytuł prawny do lokalu mającego charakter spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego oraz garażu stanowi przydział wydany przez Zarząd w formie pisemnej do dnia 23 kwietnia 2001 r.
2. Od dnia 24 kwietnia 2001 r. tytuł prawny do lokalu stanowi:
zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub członkami, a także innymi osobami wskazanymi przez członka – umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Od dnia 15 stycznia 2003 r. tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd a członkiem, umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią i osobą fizyczną lub prawną umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 27.

1. Zawarcie umowy o ustanowienie własności lokalu następuje według kolejności złożenia wniosku.
2. Spółdzielni przysługuje prawo ustanowienia dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Jeżeli prawo takie Spółdzielnia ustanowiła dla lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz tego członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. W innych wypadkach Spółdzielnia ma prawo zbyć lokal na podstawie umowy cywilnoprawnej. Zasady zbywania lokali ustala Rada Nadzorcza.

§ 28.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni praw do lokalu.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

4. Spółdzielnia w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie ustawy o własności lokali a także,
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku położonych w obrębie danej nieruchomości,
rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
5. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się dokonanie rozliczenia w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 4.
6. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
7. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

§ 29.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a. które stosuje się odpowiednio.
2. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 1 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

§ 30.

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań w oparciu o prowadzony rejestr.

§ 31.

1. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członek Spółdzielni posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wymaga zgody Spółdzielni wyłącznie wtedy, gdy wynajęcie lokalu związane byłoby ze zmianą sposobu korzystania z lokalu albo zmiany jego przeznaczenia – w całości lub części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni – osoby wymienione w ust. 2 mają obowiązek pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 32.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, umocowany przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby korzystającej z lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby: z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) stwierdzenia stanów urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu wskazujących zużycie zimnej i ciepłej wody.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 33

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. Opłaty za używanie lokali.

§ 34

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
Obejmują one w szczególności koszty eksploatacji (koszty administracji ogólnej, podatki od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie terenów, koszty ubezpieczeń majątkowych), koszty dostawy wody, gazu, energii elektrycznej, wywozu śmieci, odprowadzania i oczyszczania ścieków a także zobowiązań z tytułu odsetek ustawowych, umownych i od należności podatkowych.
Ponadto członkowie, których mieszkania zostały wybudowane z wykorzystaniem kredytów długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię, uczestniczą w ich spłacie wraz z odsetkami od tych kredytów.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 78 statutu.
Nadto osoby niebędące członkami Spółdzielni, jeżeli ich mieszkanie zostało wybudowane z wykorzystaniem kredytów długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię, uczestniczą w spłacie tych kredytów wraz z odsetkami.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 78 statutu.
5. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych oraz garaży wnoszą opłaty określone w ust. 1.
6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia opłat przeznaczonych na fundusz przyszłych inwestycji w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.
Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone odpowiednio w ust. 1 albo 2 oraz w ust. 7 i 8.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

11. Wysokość opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami poniesionych przez Spółdzielnię w poszczególnych nieruchomościach.
Jednostkami rozliczeniowymi tych kosztów są: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal lub 1 osoba zamieszkała w zależności od rodzaju kosztów.
Opłaty za zużycie mediów komunalnych uwzględniają wskazania urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd.
12. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.
13. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
14. Wysokość opłat za eksploatację wynajmowanych lokali użytkowych może być ustalana powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.

§ 35.

1. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. 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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 36.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 37.

1. Opłaty, o których mowa w § 34 wnoszą się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
W przypadku, gdy podstawą opłaty jest rachunek (faktura) wystawiony przez Spółdzielnię, członek i właściciel nie będący członkiem Spółdzielni winien dokonać zapłaty w terminie wskazanym w rachunku (fakturze).
- 1a. Opłaty, o których mowa w § 34 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 34, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości aktualnych odsetek ustawowych obowiązujących w danym okresie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może umorzyć całość lub część naliczonych odsetek.
4. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić:
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

- członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni
- co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa wyżej, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

6. Za opłaty, o których mowa w § 34 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

G. Wynajmowanie lokali mieszkalnych.

§ 38.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron a w szczególności w razie braku chętnych do zawarcia umowy o odrębną własność lokalu.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

Zarząd poza kolejnością zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami podlegającymi wykwaterowaniu pod inwestycje Spółdzielni.

H. Prawo do lokalu użytkowego i garażu oraz wynajmowanie tych lokali.

§ 39.

1. Członkowie posiadający w dniu 24 kwietnia 2001 r. spółdzielcze prawa do lokali użytkowych i garaży zachowują nadal te prawa.
2. Spółdzielnia może budować oraz nabywać lokale użytkowe i garaże oraz zawierać z członkami umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności tych lokali lub zawierać umowy najmu.
3. Zawieranie umów następuje na podstawie złożonych wniosków z tym, że zawarcie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali użytkowych i garaży następuje w kolejności:
 - 1) na rzecz członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,
 - 2) pozostałych osób.
4. Do umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali wymienionych w ust. 2 stosuje się odpowiednio przepisy statutu dotyczące umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 40.

Szczegółowe warunki korzystania z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczanie z tego tytułu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 41.

Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży następuje na podstawie złożonych ofert na rzecz osób fizycznych i prawnych. W przypadku ilości ofert przekraczających ilość lokali użytkowych i garaży wynajem następuje w drodze przetargu.

§ 42.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa od niego wywodzą, zobowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

I. Domy jednorodzinne, przenoszenie ich własności i zasady używania oraz warunki korzystania przez członków z pomocy Spółdzielni w budowie domów jednorodzinnych.

§ 43.

1. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące odrębnej własności lokalu.
2. Do zasad używania domów, rozliczania kosztów eksploatacji oraz zasad porządku domowego stosuje się odpowiednio przepisy statutu oraz regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych stanowiących odrębną własność wymaga zawarcia przez Zarząd umów z poszczególnymi właścicielami domów.

§ 44.

1. W ramach pomocy w budownictwie jednorodzinnym członek korzysta z usług Spółdzielni na podstawie umowy określającej:
 - 1) lokalizację domu, termin oddania do użytku, zakres usług Spółdzielni na rzecz członka,
 - 2) warunki finansowe korzystania z usług Spółdzielni i zasady rozliczeń z tego tytułu oraz warunki zmiany, wypowiedzenia, wygaśnięcia umowy i odpowiedzialności odszkodowawczej.
2. Za usługi Spółdzielnia pobiera opłaty. Opłaty są ustalane na poziomie kosztów własnych.
3. Spółdzielnia jest upoważniona do dysponowania środkami finansowymi postawionymi do jej dyspozycji przez członka na pokrycie należności za świadczone usługi i dostarczone materiały.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 45

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 46.

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, 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. Na wyraźne żądanie członek może być wykreślony z rejestru członków bez okresu wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 47

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.

§ 48

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub własności lokalu albo udziału w tym prawie,
- 2) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 3) rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
- 4) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokalu.

§ 49.

Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu ani nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

V. Skutki ustania członkostwa.

§ 50.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

A. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 51.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie 1 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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

B. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 52.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu byłemu członkowi lub spadkobiercom przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni zwrot udziałów i wartości tego prawa wg § 17 i § 55 statutu.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany w kwocie nominalnej pomniejszony o 20% wniesionego wkładu tytułem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na przygotowanie i realizację inwestycji.
3. W razie ustania członkostwa na skutek śmierci, spadkobiercom członka przysługuje zwrot wpłaconych kwot na wkład budowlany zwaloryzowanych według wartości rynkowej lokalu.
4. Postanowienia ust. 2 – 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz garażu.

§ 53.

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między członkiem zbywającym to prawo a jego nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni a nabywcą. Termin rozliczenia określa Zarząd. W przypadku nie rozliczenia w określonym terminie Zarząd ustala, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość pomniejszoną o koszty zużycia jeżeli wyposażenie to zostało wykonane za zgodą Spółdzielni. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu obowiązany jest wpłacić kwotę, o której mowa wyżej na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu wkładu budowlanego.

§ 54.

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu,

§ 55.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia Sądu,
 - 2) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w wartościach nominalnych w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu,
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i wydanie Spółdzielni lokalu, który jest przedmiotem rozliczenia.
3. Roszczenia o wypłatę z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

VI. Organy Spółdzielni.

§ 56.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także 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 wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).
5. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i pracownicy Spółdzielni 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 Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 57.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem decydującym wszyscy członkowie Spółdzielni.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw obejmująca imię i nazwisko mocodawcy, jego adres w zasobach Spółdzielni oraz imię i nazwisko pełnomocnika, podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej a także zaproszeni goście.
6. 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.

§ 58.

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni lub postawienia Spółdzielni w stan upadłości,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej.

16) wyznaczanie likwidatorów Spółdzielni.

17) uchwalenie, komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni.

§ 59.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków. nie mniej jednak niż 25 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadku wskazanym w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 60.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

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.
2. 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.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 61.

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 uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
- 1a. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
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 członków w nim uczestniczących. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
- 3a. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu jej zobowiązań do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała jest podejmowana, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwałę podejmuje się bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady, odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium oraz wyboru i odwołania delegata(ów) na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.
Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia. W takim przypadku Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie § 60 ust. 1 statutu dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym wyżej wymienioną uchwałą.

§ 62.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, statutu lub dobrymi obyczajami, a także godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. 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.
4. Zarząd Spółdzielni dokonuje zawiadomienia o podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwale w terminie 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza ją członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zwrot nieodebranego zawiadomienia na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub awizowanego przez Poczta – ma moc prawną doręczenia. Termin sześciotygodniowy do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia biegnie od dnia zawiadomienia członka w sposób wskazany powyżej.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 63.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
Członkowie Zarządu oraz pełnomocnik Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 64.

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

B. Rada Nadzorcza.

§ 65.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 66.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady na daną kadencję uchwała Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, tj. od dnia wyboru do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia zwołanego na podstawie § 58 ust. 1 statutu w trzecim roku kadencji, kiedy zostanie wybrana Rada Nadzorcza na nową kadencję.
Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. W skład Rady Nadzorczej nie mogą też wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

6. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 67.

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca jego kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.

§ 68.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 11) uchwalanie zasad używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami (§ 78, ust.3),
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 15) uchwalanie zasad korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 17)18) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,

- 18) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 19) zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
 - 20) wybór uprawnionego podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - 21) ustanawianie pełnomocnika Spółdzielni w przypadku zaskarżenia przez Zarząd Spółdzielni do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Rada Nadzorcza w przypadku podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej z przyczyn określonych w art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, występuje pisemnie do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 59 ust. 3 i 5 statutu celem rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszzonego członka lub uchyleniu zawieszenia.

§ 69.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady w terminie do 10 dni od daty wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, i komisji mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 70.

1. Zadaniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może powoływać komisje problemowe stałe lub czasowe.
3. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 71.

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie wynosi dla: przewodniczącego Rady - 31%, z-cy przewodniczącego Rady, sekretarza Rady i przewodniczącego Komisji Rady – po 26%, pozostałych członków Rady – po 23,5% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

C. Zarząd.

§ 72.

1. Zarząd składa się z 2 – 4 członków w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkami Zarządu mogą być osoby nie będące członkami Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania stosownie do wymogów kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 73.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o budowę lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 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 finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 11) zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami nie będącymi własnością Spółdzielni,
 - 12) zlecenie przeprowadzenia lustracji.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 74.

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

§ 75.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Prezes Zarządu jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji pracodawcy w sprawach ze stosunku pracy.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielnia osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 76.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

VII. Gospodarka Spółdzielni.

§ 77.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych dążąc do zapewnienia korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, inwestycyjnej, remontowej zasobów.
3. Źródłami finansowania gospodarki Spółdzielni są środki pochodzące od członków Spółdzielni i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu a także nie posiadających tytułu, uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności, a nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali i dzierżawców oraz pochodzące z kredytów bankowych lub dotacji jak również przychody operacyjne i finansowe.
- 3a. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji). Dla każdej z nieruchomości sporządza się plan robót remontowych na dany rok z uwzględnieniem wpływów na cele remontowe z tej nieruchomości (bieżących oraz z salda na początek danego roku) z jednoczesnym zastosowaniem finansowania remontów w określonym czasie w ramach zbiorczego funduszu remontowego zasobów w Spółdzielni bądź środkami z kredytu zaciągniętego na potrzeby danej nieruchomości. Plany zatwierdza Rada Nadzorcza.
Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty.

- 3b. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 34 statutu,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 34 ust. 7 statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- 3c. W przypadku działań technicznych polegających na rozbudowie, przebudowie budynku, budowie nowych instalacji i innych działań, które stanowią trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali obowiązani są wnieść indywidualne dopłaty jeżeli przewiduje to sposób finansowania tychże działań. Obowiązek ten dotyczy także osób niebędących członkami Spółdzielni, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W kosztach działań technicznych uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.
4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo: różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust 2 pkt 6 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 34 ust 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Różnica ta stanowi rozliczenie międzyokresowe.
Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza określoną w ust. 4, gdy zakres tej działalności jest określony w niniejszym statucie. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczoną według zasad określonych w odrębnych przepisach.
6. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
7. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Dla skuteczności powyższej czynności wymagana jest pisemna zgoda większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 78.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze zasadnicze:
 - 1) fundusz udziałowy: powstający z wpłat członków, osób nie będących członkami lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy: powstający z części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) inne fundusze celowe w miarę potrzeb zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w ust. 1 oraz ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 79.

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

§ 80.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy ustawy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 81.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlegało ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 82.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą oraz w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 83.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

Niniejszy tekst statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie SMBDJ „Zakole” w Toruniu w dniu 2.08.2018 r. i stanowi załącznik do uchwały nr 1/18

Za Prezydium
Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

Przewodniczący

.....
/Stefański Józef/

.....
/Martenska Mirosław/

Spis treści	str.
I. Postanowienia ogólne	1
II. Członkowie	2
III. Prawa i obowiązki członków	4
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	5
B. Wkłady	6
C. Przeniesienie własności lokalu	8
D. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu	9
E. Tytuł prawny do lokalu oraz używanie lokalu	11
F. Opłaty za używanie lokali	13
G. Wynajmowanie lokali mieszkalnych	16
H. Prawo do lokalu użytkowego i garażu oraz wynajmowanie tych lokali	16
I. Domy jednorodzinne, przenoszenie ich własności i zasady używania oraz warunki korzystania przez członków z pomocy Spółdzielni w budowie domów jednorodzinnych	17
IV. Ustanie członkostwa	18
V. Skutki ustania członkostwa	18
A. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	19
B. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz dodatkowego wyposażenia lokalu	19
VI. Organy Spółdzielni	20
A. Walne Zgromadzenie	21
B. Rada Nadzorcza	24
C. Zarząd	27
VII. Gospodarka Spółdzielni	28
VIII. Postanowienia końcowe	30

