

STATUT

Tekst jednolity uwzględniający zmiany przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli SM „Przy Metrze” Uchwałą Nr 9/2009 z 20 czerwca 2009 roku, zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, postanowieniem z dnia 23 lipca 2009 r.

Warszawa, sierpień 2009 rok

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZY METRZE” W WARSZAWIE

(tekst jednolity)

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 – z późn. zm.) – zwanej dalej Prawem spółdzielczym, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zwanych dalej „miejscami postojowymi”, a także lokali o innym przeznaczeniu – w tym garaży. Lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu zwane są dalej „lokalami”.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali oraz ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych i lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali, a także ułamkowych udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 5) wynajmowanie członkom i innym osobom lokali oraz miejsc postojowych, a także pomieszczeń gospodarczych;
 - 6) dzierżawienie terenów i dzierżawienie miejsc pod reklamę;
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. W ramach swojej działalności Spółdzielnia:
- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste;
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne oraz obiekty i urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe;
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza majątkiem własnym i ich członków i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację;
 - 4) prowadzi w miarę potrzeby zakłady produkcji pomocniczej oraz wykonuje usługi związane z budownictwem;
 - 5) przejmuje niestanowiące jej własności budynki w administrację;
 - 6) prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą realizacji celów statutowych, w tym współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

III. Członkowie

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, przy czym takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących wymogów:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni;
 - 2) przypadło jej – po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa – spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;
 - 3) przypadło jej – wskutek śmierci małżonka – lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom;
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem;

- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego;
 - 8) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) prawa odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego;
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego;
 - c) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 9) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
6. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona lub wykreślona ze Spółdzielni, która usunęła przyczynę wykluczenia lub wykreślenia, a prawo do lokalu nie wygasło.
7. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie – na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) prawa odrębnej własności lokali lub miejsc postojowych;
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego;
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
 - 3) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia.
9. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego;
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu (domu jednorodzinnego) lub miejsca postojowego;
 - 4) najem lokalu lub miejsca postojowego.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie własnoręcznie podpisanej deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, status prawny, siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta z zachowaniem 30- dniowego terminu od daty złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 1.

5. O uchwale o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków, zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, przy czym zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
7. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego;
 - 2) nabywcy prawa odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego;
 - 3) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
 - 4) dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem innego członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie;
 - 5) nabywcy ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ekspektatywy odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiercom i licytantom;
 - 6) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni;
 - 7) osobie, której w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu (domu jednorodzinnego) lub miejsca postojowego albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami.
8. Szczegółowe zasady, warunki oraz tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni określa regulamin przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu, własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu oraz zamiany mieszkań, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem numeracji ciągłej, rejestr członków Spółdzielni, zawierający następujące dane:
 - 1) imiona i nazwiska,
 - 2) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę),
 - 3) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 4) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 5) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
 - 6) numer ewidencyjny PESEL.W rejestrze członków Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem w Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat za używanie lokali, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę.
10. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków. Wgląd do rejestru uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni, w odniesieniu do osób trzecich wykazaniem, że są małżonkiem członka Spółdzielni lub wierzycielem członka/Spółdzielni.

IV. Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne

§ 7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i/lub Zebraniu Grupy Członkowskiej;
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, a także do brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nieposiadające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych;
 - 3) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczych praw do lokalu i miejsca postojowego oraz ustanowienia odrębnej własności tych lokali;
 - 4) prawo do ubiegania się o najem lokalu oraz miejsca postojowego;
 - 5) prawo ustanowienia prawa odrębnej własności domu jednorodzinnego po jego wybudowaniu i dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy;
 - 6) prawo do pełnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich świadczeń i urządzeń Spółdzielni, w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, społecznej, kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem warunków formalno-prawnych wynikających ze statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni oraz warunków finansowych;
 - 7) prawo do powiadamiania przez Spółdzielnię o zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 6, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin; zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 8) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 6, bezpośrednio na drodze sądowej; wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia z wnoszenia opłat w zmienionej wysokości;
 - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków;
 - 10) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 11) prawo do przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich oraz rejestru członkowskiego;
 - 12) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 13) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni – z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi;
 - 14) prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie narusza to praw tych osób; Spółdzielnia może

odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o ile istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę;

- 15) prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia i Grup Członkowskich;
- 16) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta (przy udziale w Walnym Zgromadzeniu); osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu, a ich zachowanie nie może utrudniać prawidłowego przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 17) prawo do uzyskania zaświadczenia o wielkości, wartości i stanie zajmowanego lokalu;
- 18) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego członkom własnościowego prawa do lokalu;
- 19) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu, roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu” lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”;
- 20) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu lub miejsca postojowego, uzyskanego na podstawie umowy ze Spółdzielnią;
- 21) prawo żądania:
 - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje lokatorskie prawo do lokalu;
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego;
- 22) prawo do wynajęcia lokalu lub miejsca postojowego, do którego przysługuje członkowi odrębna własność lokalu oraz spółdzielcze prawo do lokalu;
- 23) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
- 24) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- 25) prawo odwoływania się do sądu w sprawie uchwały Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności jego lokalu.

§ 8

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
 - 1) do przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka;
 - 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu;
 - 5) uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w kosztach budowy lokalu i miejsca postojowego, a w szczególności w spłacie zaciągniętego

na budowę kredytu i w innych zobowiązaniach Spółdzielni, oraz pokrywać koszty eksploatacji i remontów tych nieruchomości w Spółdzielni;

- 6) uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów;
 - 7) uiszczać opłaty, o których mowa w pkt. 6, z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji członkowi Spółdzielni;
 - 8) uiszczać terminowo opłaty za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni niezwiązanych bezpośrednio z użytkowaniem lokali (domów jednorodzinnych) i miejsc postojowych;
 - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
 - 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
 - 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków, a w szczególności o zmianie adresu do doręczeń;
 - 12) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu:
 - a) spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów;
 - b) poniesionych, a nierefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność;
 - 13) opróżnić zajmowany lokal lub miejsce postojowe w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego oraz przekazać ten lokal lub miejsce postojowe Spółdzielni; Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania innego lokalu lub miejsca postojowego;
 - 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
 - 15) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu lub jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
 - 16) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
 - 17) niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
 - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody;
 - b) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu instalacji;
 - c) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - d) kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
 - 18) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 29 ust 14.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o decyzji wraz z pouczeniem o terminie przysługującego odwołania i skutkach niezachowania tego terminu. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały wraz z pouczeniem, o którym mowa w ust. 2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone w terminie co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.
4. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
5. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Członek ma prawo uczestniczyć w posiedzeniu organów Spółdzielni podczas rozpatrywania zgłoszonych przez niego spraw w sprawach członkowskich w trybie odwoławczym. Prawo to nie obejmuje obecności członka przy głosowaniu rozstrzygnięcia sprawy przez uprawniony organ Spółdzielni. W przypadku rozpatrywania sprawy zbiorowej grupy członków, w posiedzeniu uprawnionego organu Spółdzielni mają prawo uczestniczyć reprezentanci tych członków w liczbie nie większej niż trzy osoby.
7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nieznanne przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy - Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić własną decyzję, o ile będzie ona korzystna dla członka, nie przekazując odwołania organowi właściwemu do rozpatrzenia.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

C. Wpisowe, udziały, wkłady i inne opłaty

§ 10

1. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości 500 zł oraz co najmniej jeden udział w wysokości 500 zł.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach może być przyznana ulga w wysokości wpisu, określonej w ust. 1 – przede wszystkim w stosunku do małoletnich.
3. Członek Spółdzielni – osoba prawna – obowiązany jest wnieść wpisowe w wysokości 750 zł oraz co najmniej 25 udziałów po 500 zł.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.
5. Z tytułu wykonywania obsługi administracyjnej związanej z obrotem lokalami oraz miejscami postojowymi, Spółdzielnia pobiera opłaty na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt. 6 i 7, Spółdzielnia może naliczać odsetki za zwłokę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Spłata zadłużenia obejmuje równomiernie należność główną oraz odsetki – wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą, która może określić w nich także przypadki uzasadniające umorzenie całości lub części tych odsetek.
7. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu (domu jednorodzinny) lub miejsca postojowego.
8. Z członkami Spółdzielni korzystającymi z jej terenów w celach społecznych, a nie w celu prowadzenia działalności gospodarczej, Spółdzielnia może rozliczać jedynie koszty ponoszonych przez nią opłat związanych z tymi terenami.
9. Zarząd jest zobowiązany do dokonania rozliczeń kosztów budowy najpóźniej w ciągu roku od zakończenia zadania inwestycyjnego.
10. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego członka, powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni;
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu);
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa;
 - 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.
11. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi Spółdzielni, spadkobiercom zmarłego członka lub jego prawnym następcom powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie; jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany (równowartość własnościowego prawa do lokalu), zwrot udziału następuje równocześnie ze zwrotem wkładu;
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
 - 3) z tytułu równowartości prawa odrębnej własności oraz własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego – niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później, niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

12. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 11 pkt 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub miejsca postojowego przez członka oraz osobę, która prawa swoje wywodzi od członka.

V. Tytuły prawne do lokali

A. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 11

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna ona zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie;
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) zasady ustalania kosztów budowy lokalu;
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie tytułu prawnego do działki gruntu przekazanego pod budowę;
 - 6) terminy wpłat zaliczek na wkład budowlany;
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. 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, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 12

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków

umowy określonych w § 11 ust. 2 pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.

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

§ 13

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. W razie sfinansowania części wkładu budowlanego z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku, w którym znajduje się dany lokal, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład budowlany członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale określa uchwałą Rada Nadzorcza.
6. Wkład budowlany wnosi się w sposób następujący:
 - 1) w formie zaliczkowej na wkład budowlany – w związku z opłatami wynikającymi z pozyskiwania gruntu;
 - 2) wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu i w oparciu o planowany członkowski koszt budowy;
 - 3) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
7. Szczegółowe zasady dotyczące ponoszenia kosztów, o których mowa w ust. 6, a także terminy wpłat określa umowa zawierana z nabywcą.
8. Wkład budowlany jest indeksowany wskaźnikiem GUS dla robót budowlano-montażowych.
9. W razie zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu (domu jednorodzinnego) oraz miejsca postojowego, wszystkie pozostałe raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje jednak, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

§ 14

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek Spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 15

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest

zaliczana na wkład, o którym mowa w § 13 ust. 1. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonywane być mogą bezpośrednio między członkiem Spółdzielni zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.

2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy członkiem Spółdzielni a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd. W razie nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa we własnym zakresie, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi Spółdzielni zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszty zużycia. Członek Spółdzielni nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której mowa wyżej, na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany. Kwota ta jest waloryzowana wg zasad określonych w § 13 ust. 8.

§ 16

Członek Spółdzielni, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu – nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 17

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 nieruchomościach wspólnych.

§ 18

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków, czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Prawo odrębnej własności 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.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 19

1. Członek Spółdzielni uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych

przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.
3. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 3 wyłącznie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 20

Lokale mieszkalne oraz miejsca postojowe, których odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni, powinny być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 21

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami – na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, są również zobowiązane do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie osiedla – w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą kwestionować wysokość tych opłat na drodze postępowania sądowego, przy czym wstąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 22

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego – przepisy o współwłasności lokali.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi, o których mowa w ust. 2, ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 23

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 24.06.1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługującym członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.

3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem Spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

§ 24

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 23 Statutu. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 18 ust 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

§ 25

W przypadku długotrwałych zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości występuje, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danych nieruchomości Zarząd Spółdzielni.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 26

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. 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, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 27

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych;
 - 4) określenie terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład budowlany;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. Z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 28

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 27 ust. 1 pkt 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 29

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu 24 kwietnia 2001 r., przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Nieważne jest zbycie prawa do części lokalu.
5. Wkład budowlany jest waloryzowany wg wartości rynkowej.
6. Umowa o zbycie własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

7. 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 zbycia lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
9. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany wg aktualnej wartości rynkowej lokalu.
10. W wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członek któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
12. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, do których członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; w części przekraczającej te wydatki – przypadają one właścicielom tego prawa wg zasad określonych odrębnie przez Radę Nadzorczą.
13. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
14. Lokal i miejsce postojowe mogą być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego i po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-3, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego

garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 31

W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 8 ust. 1, pkt 6, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32

1. W razie śmierci członka, uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy członka powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznacza przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 33

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca mu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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. Wypłata wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje po 90 dniach od daty wygaśnięcia tego prawa oraz po opróżnieniu lokalu.

§ 34

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; w takim wypadku stosuje się przepis art. 17¹ ust. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

C. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Umowa taka powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
7. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają one ich posiadaczom w oparciu o ustalone odrębnie przez Radę Nadzorczą zasady.

§ 36

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu;
 - 5) określenie terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy i terminu rozliczenia.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na

- sfinansowanie budowy lokalu) lub z innych środków. 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.
4. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka Spółdzielni zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. W takiej sytuacji członek ten wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego tej 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.
 5. 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. Nie dotyczy to osób, którym przysługują roszczenia wymienione w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
 7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, jeśli nie jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części albo jego przeznaczenia. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 37

Koszt budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu;
- 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu.

§ 38

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca – z godnie z postanowieniami Statutu – osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną 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.
3. W sytuacji określonej w ust. 1, Spółdzielnia dokonuje zwrotu wkładu mieszkaniowego niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od daty opróżnienia lokalu.
4. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 39

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 36 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu § 8 ust. 1 pkt 4;
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. 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. Zmniejszenie płatności członka na pokrycie różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.
2. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3, obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.
6. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia prawa do lokalu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:
 - 1) prawo do lokalu jest składnikiem majątku wspólnego małżonków, a z wnioskiem występuje małżonek w trakcie sprawy rozwodowej lub po orzeczeniu rozwodu, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego;
 - 2) prawo do lokalu jest składnikiem majątku wspólnego małżonków, a jeden z małżonków złoży na piśmie zastrzeżenie o nie dokonanie przekształcenia; w takim przypadku Zarząd wyznaczy termin do wszczęcia postępowania sądowego określonego odrębnymi przepisami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, pod rygorem rozpatrzenia wniosku w aktualnym stanie faktycznym.
7. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w ust. 1 pkt 3, nie dotyczą lokali objętych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, w udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (j.t. z 2003 r. Dz. U. Nr 119, poz. 1115). W takim przypadku przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w powołanej ustawie.

§ 40

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 36 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku;
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego. 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. Zmniejszenie płatności członka na pokrycie różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 41

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
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 mieszkalnego.

§ 42

1. 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. Przepis § 41 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności zachowawczych przez małżonków po ustaniu małżeństwa oraz podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich - dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności zachowawczych przez złożenie deklaracji członkowskiej przez małżonka niebędącego członkiem i podjęcia uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem – małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3-5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
8. W razie wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, odpowiednio zwaloryzowany.
9. W razie ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 43

W zakresie nieuregulowanym w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 – z późn. zm.).

D. Najem lokali

§ 44

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy:
 - 1) najmu lokalu mieszkalnego,
 - 2) najmu lokalu użytkowego,
 - 3) najmu pomieszczenia gospodarczego,
 - 4) najmu powierzchni wspólnych,
 - 5) najmu miejsca pod reklamę,
 - 6) najmu miejsca postojowego,
 - 7) dzierżawy terenu.
2. Najemcami mogą być osoby fizyczne lub prawne, niezależnie od tego, czy są członkami Spółdzielni.
3. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w oparciu o zasady określone przez Radę Nadzorczą.
4. Wybór najemców lokali mieszkalnych odbywa się zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie najmu lokali mieszkalnych uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 45

1. Prawa i obowiązki najemcy i dzierżawcy określa umowa, którą Zarząd Spółdzielni zawiera na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą szczegółowych zasad gospodarowania lokalami, powierzchniami, miejscami postojowymi i terenami.
2. Najemca lokalu mieszkalnego jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy (kaucja). Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 44 ust. 4.
3. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w Spółdzielni w dniu zawarcia umowy najmu.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia przez najemcę spółdzielczego tytułu prawnego do tego lokalu – po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
5. Kaucja podlega waloryzacji wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale, odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 – z późn. zm.).

§ 46

1. Na pisemne żądanie najemcy 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 albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,

- 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 świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

E. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 47

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości dokonuje zamiany lokali mieszkalnych na lokale odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd na umotywowany wniosek zainteresowanych członków. Warunkiem otrzymania zgody na zamianę jest brak zadłużenia z tytułu użytkowania zajmowanych mieszkań.
3. Przez zamianę mieszkania rozumie się:
 - 1) uzyskanie prawa do innego lokalu spółdzielczego w Spółdzielni, w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni;
 - 2) umożliwienie członkom Spółdzielni, bądź członkom Spółdzielni i osobom zajmującym mieszkania w budynkach niestanowiących własności Spółdzielni, wymiany dotychczasowych lokali mieszkalnych między sobą.
4. Zamiana lokali mieszkalnych dokonywana między członkami Spółdzielni a najemcami lokali będących w dyspozycji innej Spółdzielni, zakładu pracy lub administracji rządowej albo samorządowej, jest uzależniona od uzyskania zgody tych jednostek i spowodowania przez nie nabycia prawa do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni.
5. Spółdzielnia pobiera od członków oraz innych osób ubiegających się o zamianę lokali mieszkalnych w Spółdzielni, opłaty za rejestrację wniosku i realizację zamiany, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 5, nie są pobierane od członków, którzy zamieniają lokale mieszkalne z powodu istotnych wad uniemożliwiających dalsze w nich zamieszkanie.

§ 48

1. Wkłady budowlane lub mieszkaniowe dotyczące lokali Spółdzielni należących do osób dokonujących zamiany lokali winny być zrównoważone.
2. W przypadku, gdy wkłady, o których mowa w ust. 1, nie równoważą się, winny być one uzupełnione do wysokości wkładu wyższego odpowiadającego aktualnej wartości rynkowej danego lokalu.
3. Szczegółowe zasady związane ze zrównoważeniem wkładów określa Rada Nadzorczą.

VI. Ustanie członkostwa

§ 49

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka;
- 2) wykluczenia członka;
- 3) wykreślenia członka;
- 4) śmierci członka (ustania osoby prawnej).

§ 50

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wiosek członka Spółdzielni Zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten skrócić.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 51

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
 - 1) niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza niewpłacenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych lub zaliczek na te wkłady, oraz opłat za używanie lokali, jak również innych należności – w terminach i wysokości określonej przez Zarząd;
 - 2) poważne naruszenie podstawowych zasad współżycia społecznego;
 - 3) uporczywe naruszanie postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 4) złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju lub porządku w miejscu zamieszkania, korzystanie z lokalu (domu jednorodzinnego) lub miejsca postojowego - niezgodnie z jego przeznaczeniem, dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Spółdzielni;
 - 5) świadome działanie na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom;
 - 6) świadome wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień, osiągnięcia nieuprawnionych korzyści lub narażające Spółdzielnię na straty.

§ 52

1. Członek Spółdzielni niewykonyjący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem;
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;

- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
 - 5) utracił prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
 - 6) zbył ekspektatywę odrębnej własności lub ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu oraz nie złożył rezygnacji z członkostwa;
 - 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
 - 8) nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza nie wpłaca wkładów mieszkaniowych i budowlanych lub zaliczek na te wkłady, oraz opłat za używanie lokali, jak również innych należności – w terminach i wysokości określonej przez Zarząd;
 - 9) nie wpłacił w określonym w umowie o budowę lokalu terminie wymaganego wkładu budowlanego, w wyniku czego umowa ta została rozwiązana;
 - 10) wypowiedział umowę o budowę lokalu;
 - 11) odmówił przystąpienia do przewłaszczenia domu jednorodzinnego w terminie ustalonym w umowie;
 - 12) w wyniku orzeczenia sądowego;
 - 13) uchyła się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na Jego rzecz Spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 53

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy – zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka i jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił, na 7 dni przed terminem posiedzenia. Jeżeli członek lub pełnomocnik nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego wysłuchania.
3. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo niepodjęcie w ciągu siedmiu następujących po sobie dni awizowanego zawiadomienia doręczonego listem poleconym, pocztą kurierską lub przez pracownika Spółdzielni, ma moc prawną doręczenia.

§ 54

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia się zainteresowanego członka pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania.
2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
3. Przesyłki w sprawach postępowania wewnątrzspółdzielczego kierowane do członków dwukrotnie listem poleconym na adres wskazany przez członka uznaje się za skutecznie doręczone nawet w przypadku, gdy członek nie odebrał ich w terminie.

§ 55

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu,
 - 2) zaskarżenia jej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy z 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone w terminie określonym w § 9 ust. 3.
 - 1) O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie, co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
 - 2) W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
 - 3) W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je osobiście lub przez pełnomocnika.
 - 4) W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VII. Organy Spółdzielni

§ 56

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli);
- B. Rada Nadzorcza;
- C. Zarząd;
- D. Zebrania Grup Członkowskich.

§ 57

Organy Spółdzielni swoje decyzje podejmują zwykłą większością głosów, chyba że Statut stanowi inaczej. Zwykła większość oznacza, że ważność decyzji uzyskuje się przy przewadze głosów za decyzją nad głosami przeciw decyzji.

A. Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli)

§ 58

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 59

1. Jeżeli ilość członków Spółdzielni przekracza 300 osób, Walne Zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli. Do Zebrania Przedstawicieli stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Przedstawiciela wybiera Zebranie Grupy Członkowskiej na okres 3 lat, a w wyborach uzupełniających – do końca kadencji. Niewybranie Przedstawicieli na Zebraniu Grupy Członkowskiej po upływie 3-letniej kadencji, skutkuje odpowiednim skróceniem kadencji Przedstawicieli wybranych w terminie późniejszym.
3. Kadencja Przedstawicieli wygasa po wyborze nowych Przedstawicieli na pierwszym Zebraniu Grupy Członkowskiej po upływie trzech lat od wyboru dotychczasowych Przedstawicieli. Odwołanie i wybór uzupełniający Przedstawicieli może nastąpić na Zebraniach Grup Członkowskich.
4. Szczegółowy regulamin zwoływania Zebrań Grup Członkowskich, zasad obradowania oraz podejmowania przez te Zebrania wniosków i uchwał ustala Rada Nadzorcza.
5. Mandat Przedstawiciela wygasa:
 - 1) z chwilą upływu kadencji;
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu;
 - 4) w razie odwołania Przedstawiciela przed upływem kadencji przez Zebranie Grupy Członkowskiej.
6. Przedstawiciel może być odwołany uchwałą Zebrania Grupy Członkowskiej przed upływem okresu, na który został wybrany, jeżeli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków. W takim przypadku oraz w razie ustąpienia Przedstawiciela lub wygaśnięcia jego mandatu na skutek ustania członkostwa, Zebranie Grupy Członkowskiej może dokonać wyboru nowego Przedstawiciela na okres do końca kadencji jego poprzednika.

§ 60

1. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście.
2. Każdy Przedstawiciel ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Zebraniu Przedstawicieli przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika; dotyczy to także udziału w Zebraniu Przedstawicieli osoby prawnej wybranej na Przedstawiciela.
4. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a z głosem doradczym – przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
5. W Zebraniu Przedstawicieli może brać udział członek Spółdzielni niebędący przedstawicielem bez prawa głosu, z wyjątkiem rozpatrywania indywidualnych spraw członków.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta; osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu, a ich zachowanie nie może utrudniać prawidłowego przebiegu obrad Zebrania Przedstawicieli.

7. Szczegółowy tryb zapraszania na Zebranie Przedstawicieli innych osób, określa regulamin Zebrania Przedstawicieli.

§ 61

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu;
 - 2) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
 - 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 3) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni oraz uczestniczenia w innych osobach prawnych;
- 7) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy;
- 8) uchwalanie zmian Statutu;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 12) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni, niewymienionych w Statucie;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich;
- 14) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§ 62

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej jeden raz w roku, w tym pierwsze najpóźniej w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być także zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej 1/20 członków Spółdzielni;
 - 3) Zebrań Grup Członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni;
 - 4) przynajmniej 1/3 Przedstawicieli.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie, co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Przedstawiciele powinni być zawiadomieni pisemnie, co najmniej na 3 tygodnie przed terminem Zebrania. Pozostali członkowie Spółdzielni są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i w domach Spółdzielni w tym samym terminie.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 64

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w sposób określony w § 63.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 3/4 wszystkich oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji;
 - 2) 2/3 wszystkich oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
4. Głosowanie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/2 obecnych, Przewodniczący Zebrania zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 65

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie może postanowić o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad i jego kontynuacji w późniejszym terminie.
2. Tryb obradowania Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin.
3. Protokół Walnego Zgromadzenia winien być sporządzony w terminie 30 dni, a następnie podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia najpóźniej w terminie następnym 30 dni.

4. W razie niedochowania terminu podpisania protokołu przez przewodniczącego lub sekretarza Walnego Zgromadzenia, protokół podpisują obecni w Walnym Zgromadzeniu – przewodniczący Rady Nadzorczej i prezes Zarządu Spółdzielni lub ich zastępcy. Jeżeli przyczyną niedochowania terminu podpisania protokołu są nieuwzględnione zastrzeżenia co do jego treści – przewodniczącemu lub sekretarzowi Walnego Zgromadzenia przysługuje prawo do zgłoszenia w terminie, o którym mowa w ust. 3, pisemnych zastrzeżeń stanowiących załącznik do protokołu.

B. Rada Nadzorcza

§ 67

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 68

1. Rada Nadzorcza składa się z dziewięciu osób wybranych bezpośrednio przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Spółdzielni;
 - 2) 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.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany – niezależnie od utraty mandatu Przedstawiciela, chyba że nastąpiło to w przypadkach określonych w ust. 4.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia mandatu w warunkach określonych w ust. 4, zostaje on obsadzony do końca kadencji przez nowego członka wybranego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji.
7. 3-letnia kadencja Rady Nadzorczej kończy się po wyborze nowego składu członków na pierwszym Walnym Zgromadzeniu po upływie trzech lat od wyboru dotychczasowych członków Rady Nadzorczej.
8. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu takiego członka. Rada Nadzorcza rozstrzyga także o uchyleniu zawieszenia.

§ 69

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań;
 - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;

- d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni;
 - e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności wymienionych w ustawie o rachunkowości;
 - f) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia;
 - g) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów Spółdzielni;
 - h) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni;
 - 4) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego;
 - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, a także określenie warunków ich zatrudnienia;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowanie z nich;
 - 7) 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;
 - 8) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
 - 9) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali;
 - 10) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale;
 - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu;
 - 13) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;
 - 15) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu;
 - 16) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie i Zebrania Grup Członkowskich;
 - 17) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza uchwała regulamin określający zasady używania lokali, garaży oraz porządku domowego.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz żądać wszelkich informacji dotyczących stanu majątku Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz oraz powołuje w razie potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, w zasadzie raz w miesiącu, Przewodniczący lub jego Zastępca, a w razie ich nieobecności inny członek Prezydium Rady Nadzorczej. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Z tytułu pracy w Radzie Nadzorczej jej członkowie otrzymują diety w wysokości połowy przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za IV kwartał roku poprzedzającego ogłaszanego w Monitorze Polskim, a przewodniczący Rady Nadzorczej o połowę wyższe.

§ 71

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

§ 72

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez zwykłą większość pełnego składu Rady Nadzorczej. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 64 ust. 1 Statutu.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 73

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Zebrania Grup Członkowskich i Walne Zgromadzenie, o sposobie ich wykorzystania lub załatwienia powiadamia właściwe Zebranie Grupy Członkowskiej i Walne Zgromadzenie.

§ 74

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni;
- 2) zawieranie umów w sprawach dotyczących ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu i miejsca postojowego, spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu i miejsca postojowego, a także – po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej - umów w sprawach o dzierżawę terenu

i dzierżawę miejsc pod reklamę, umów najmu lokali oraz miejsc postojowych oraz przekształcania praw do lokali i miejsc postojowych, jak również innych umów związanych z zarządzaniem i bieżącą działalnością Spółdzielni;

- 3) sporządzanie projektu planu działalności;
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 7) zwoływanie walnego Zgromadzenia i Zebrań Grup Członkowskich;
- 8) zaciągnięcie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie, z upoważnienia Rady Nadzorczej;
- 9) udzielanie pełnomocnictw.

§ 75

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
2. Prezes Zarządu jednoosobowo pełni funkcję pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni. W przypadku nieobecności Prezesa Zarządu, upoważnia On innego członka Zarządu do pełnienia funkcji pracodawcy.
3. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

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

§ 77

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłącza się sprawy wymienione w § 74 pkt 1, 2, 3, 6, 7 i 8 Statutu. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegalnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

§ 78

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Przedstawicielem na Zebraniu Przedstawicieli tej samej Spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego

lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

D. Zebranie Grupy Członkowskiej

§ 79

1. Podziału członków na Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, przy przyjęciu zasady, że Grupa Członkowska nie może liczyć mniej niż 300 członków.
2. Podstawę podziału członków na Grupy Członkowskie stanowi posiadanie przez członka Spółdzielni na określonym terenie prawa odrębnej własności lokalu albo miejsca postojowego, lub spółdzielczego prawa do lokalu albo miejsca postojowego, a w odniesieniu do członków oczekujących na ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego – liczba osób wchodzących w skład poszczególnych Grup.
3. Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie:
 - 1) prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu – podstawę zaliczenia do określonej Grupy Członkowskiej stanowi miejsce położenia lokalu mieszkalnego;
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze prawo do dwóch lub więcej lokali – podstawę zaliczenia do określonej grupy członkowskiej stanowi miejsce położenia lokalu, do którego prawo zostało nabyte najwcześniej.

§ 80

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli;
 - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie wniosków w tych sprawach;
 - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu;
 - 4) wyrażanie opinii, zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej.
2. Liczbę Przedstawicieli wybieranych przez każdą Grupę Członkowską ustala się w stosunku proporcjonalnym do liczebności danej Grupy Członkowskiej, przy przyjęciu zasady, że na każdych 64 członków przypada jeden Przedstawiciel.
3. W celu zapewnienia możliwie szerokiej reprezentatywności Zebrania Przedstawicieli – Zebrania Grup Członkowskich powinny kierować się zasadą wyboru nie więcej niż dwóch Przedstawicieli zamieszkałych w tym samym budynku mieszkalnym.

§ 81

1. Zebrania Grup Członkowskich powinny być zwoływane co najmniej raz w roku, nie później niż do końca kwietnia danego roku. Zebranie Grupy Członkowskiej powinno być zwołane również na żądanie 2/5 członków wchodzących w skład danej Grupy.
2. Zebranie Grupy Członkowskiej podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania Przedstawicieli, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie Przedstawiciela następuje większością 2/3 głosów.
3. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 82

Prawidłowo zwołane Zebranie Grupy Członkowskiej, które nie mogło procedować z powodu nieobecności członków lub niemożności wybrania prezydium Zebrania lub komisji skrutacyjnej, uważa się za odbyte.

§ 83

- 1) Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
- 2) Kto, biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej Zarządu lub Rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
- 3) Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
- 4) Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia, Zebrania Przedstawicieli albo Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli,podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
- 5) Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

VIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 84

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.

§ 85

Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Osoba ubiegająca się o prawo do takiego lokalu wnosi wkład budowlany ustalony wg wartości rynkowej tego lokalu. Szczegółowe zasady gospodarowania tymi lokalami określa Rada Nadzorcza.

§ 86

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusze własne:
 - a) udziałowy;
 - b) zasobowy;
 - c) zasobów mieszkaniowych;
 - d) wkładów budowlanych;
 - e) wkładów mieszkaniowych;
 - f) wkładów zaliczkowych;
 - g) inwestycyjno-rozwojowy
 - 2) fundusze celowe:
 - a) remontowy;
 - b) dla pracowników – zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej, w jakiej fundusze te są wymienione w statucie, z wyjątkiem funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych, które są osobistą własnością członków.
4. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni powstałego w okresie jej działalności.

IX. Postanowienia końcowe

§ 87

1. Mieszkańcy budynku (budyneków) mogą utworzyć Radę Domu (Domów), będącą jego (ich) społecznym gospodarzem, wspierającą działania i pracę administracji. Rada Domu (Domów) nie jest organem Spółdzielni.
2. Wszystkie organy Spółdzielni obowiązane są udostępniać Radzie Domu (Domów) dokumenty związane z obszarem jej działania, a w szczególności z rozliczaniem kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów, niezbędne dla działalności Rady Domu (Domów).
3. Rada Domu (Domów) jest wybierana przez zebranie co najmniej 1/3 mieszkańców domu (domów), będących członkami Spółdzielni.
4. Szczegółowy zakres działania i organizacji Rady Domu (Domów) określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli – z zastrzeżeniem dyspozycji art. 40 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 89

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz ich następców prawnych, następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.