

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej

„MUROWANIEC”

w Bydgoszczy

TEKST JEDNOLITY

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
1. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
2. WPISOWE I UDZIAŁY	8
3. WKŁADY	8
4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	9
A. Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu.....	9
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	9
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	12
D. Prawo odrębnej własności lokalu	14
E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych	15
5. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	16
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	16
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.....	17
C. Przeniesienie ułamkowego udziału wspólności garażu wielostanowiskowego	18
6. ZAMIANA MIESZKAŃ	18
7. UŻYWANIE LOKALI	19
8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	19
9. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW	22
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	22
1. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	23
2. ROZLICZENIE PO WYGAŚNIĘCIU TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU	24
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	24
1. WALNE ZGROMADZENIE	25
2. RADA NADZORCZA	32
3. ZARZĄD	35
4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄD	36
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	37
VII. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE	38

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Murowaniec” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Bydgoszcz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
3. Wykup na własność gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni następuje na warunkach określonych uchwałą Rady Nadzorczej.
4. W celu realizacji zadań określonych w ust. 2 Spółdzielnia może:
 - 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3) prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją swoich celów, o których mowa wyżej,
 - 4) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie utrzymania nieruchomości,
 - 5) nabywać grunty w użytkowanie wieczyste, na własność oraz przekształcać prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub,
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub przysługuje jej takie prawo a nie jest członkiem Spółdzielni, jest złożenie deklaracji (oświadczenie woli). Deklaracja (oświadczenie woli) powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja (oświadczenie woli) powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę i miejsce urodzenia oraz miejsce zamieszkania – adres do korespondencji - (nazwę i siedzibę osoby prawnej), PESEL dla osoby fizycznej, REGON, NIP i numer wpisu do KRS dla osoby prawnej, numer telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innej konieczności. Ponadto deklaracja (oświadczenie woli) powinna zawierać wskazanie liczby osób, które będą zamieszkiwać w lokalu oraz zobowiązanie członka do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji (oświadczeniu woli).
2. Decyzję w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie 2 miesięcy od złożenia deklaracji (oświadczenia woli).
3. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji (oświadczeniu woli) podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, datę i miejsce urodzenia, PESEL oraz miejsce zamieszkania w przypadku osób fizycznych, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, REGON, NIP i numer wpisu do KRS, a ponadto liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projektów uchwał,
 - 5) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, oraz odpłatnie kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) udziału w nadwyżce bilansowej z uwzględnieniem § 121 ust. 6 Statutu,
 - 9) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 10) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 11) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy:

- a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - d) o budowę lokalu – ustanowienie odrębnej własności,
- 13) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
 - 14) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 15) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal,
 - 16) inne prawa określone w Ustawie i Statucie.
3. Spółdzielnia realizuje wniosek członka spółdzielni o wydanie dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt 6 w terminie 14 dni od jego złożenia.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów do dnia 8 września 2017r.,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 4) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 5) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 7) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
- 8) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 9) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
- 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,

- 11) udostępniania lokalu w celu: przeprowadzenia przeglądów wynikających z prawa budowlanego, kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
- 12) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
- 13) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 14) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie oraz wnoszenia ich w niezmienionej wysokości w przypadku kwestionowania ich zasadności,
- 15) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych do dnia 8 września 2017r. udziałów,
- 16) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Ustawie i Statucie.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 1 miesiąca, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.
3. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie określonym w Statucie, liczonym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.
4. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.
9. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

2. Wpisowe i udziały

§ 13

1. Od dnia 9 września 2017r. nie deklaruje się oraz nie wpłaca wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Zwrot udziałów po zaistnieniu przesłanek wskazanych w Statucie następuje według ich wartości nominalnej.

3. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami, wartość nominalna udziałów podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa.

3. Wkłady

§ 14

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 15

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalone etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

4. Tytuły prawne do lokali

A. Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu

§ 17

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię zbywane są w drodze przetargu na warunkach odrębnej własności lokalu, na zasadach określonych w ogłoszeniu przetargowym.
2. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia w swojej siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Szczegółowe postanowienia w zakresie postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zawiera regulamin uchwalony na mocy Statutu przez Radę Nadzorczą.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 19

1. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli osoba korzystająca z lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym
 - lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 61 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego w związku z zaistnieniem przesłanek wskazanych w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku określonym w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustaje członkostwo w Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy,
 - 5) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 21

1. W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom bliskim, które miały z osobą tą zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, o której mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 22

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67 Statutu.

§ 23

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

§ 24

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)

§ 25

1. Istniejące do dnia 31.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych pozostają w mocy.

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami, na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

§ 27

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 28

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 29

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

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wskazanych w § 79 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
- 4.

§ 32

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

§ 33

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

D. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 34

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w paragrafie poprzedzającym, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę określoną w § 34 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 34, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 34 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby lub nabywcy Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez w/wym. osoby, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38

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

§ 39

Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego.

§ 40

Przeniesienie własności lokalu w sytuacji określonej w § 37 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 41

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

§ 42

Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd.

§ 43

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni.

§ 44

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiedzania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

§ 45

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

§ 46

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i niniejszym Statutem.

§ 47

1. Jeżeli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub najemcę, na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 48

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może podlegać przekształceniu w prawo odrębnej własności, jeżeli lokal wybudowano z udziałem środków z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

5 A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 49

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, a wskazanych w § 67.

§ 50

Wpłat, o których mowa w § 49 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 51

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 49 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 52

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonego w § 49, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 53

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

5 B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 54

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, a wskazanych w § 67.

§ 55

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 54 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności tego lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 56

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

§ 57

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

5 C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 58

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, a wskazanych w § 67.

§ 59

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

6. Zamiana mieszkań

§ 60

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu możliwa jest po wyrażeniu przez Spółdzielnię wstępnej zgody na przyjęcie w poczet członków osoby, która ma zamieszkać w lokalu po zamianie i zawarcie z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zamiana między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i zawarcia z dotychczasowym członkiem umowy najmu.

§ 61

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków.
2. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości, może umożliwić zamianę lokalu mieszkalnego członkowi znajdującemu się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, poprzez wskazanie członkowi innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 62

W wypadku zamiany mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych praw na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przejmujących lokale zamienne. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, składają odpowiednie oświadczenia w akcie notarialnym o przyjęciu zobowiązań do spłaty.

§ 63

1. Postanowienia § 62 mają odpowiednie zastosowanie do zamiany mieszkań typu lokatorskiego, z tym, że zamiana jest dokonana w chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pomiędzy Spółdzielnią a osobą zamieniającą się z członkiem, a stosowne oświadczenia składane są na piśmie w obecności przedstawiciela Spółdzielni przed zawarciem umowy.
2. Dokonanie zamiany wiąże się z określeniem aktualnej wysokości (waloryzowanego) wkładu mieszkaniowego poprzez wykonanie na koszt zamieniających się członków wyceny ich lokali przez rzeczoznawcę majątkowego. Rozliczenie (dopłata lub zwrot części wkładu) z tytułu wkładów mieszkaniowych jest warunkiem dokonania zamiany.

§ 64

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać wysokość i pobieranie od składających wnioski o zamianę jednorazowych opłat na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku pracami przy realizacji takich wniosków.

7. Używanie lokali

§ 65

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu a także zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowie o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także zgodnie z przeznaczeniem lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub z części lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 66

Zasady używania lokali w nieruchomościach Spółdzielni, zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu oraz zasady porządku domowego i współzycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Opłaty za używanie lokali

§ 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania oraz wydatki (o których mowa w ust. 1-4) obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu,

wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, sprzątnięcia, eksploatacji i napraw domofonów, opłat związanych z podatkiem od nieruchomości, prawem wieczystego użytkowania gruntów itp. oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię.
7. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 1, 3.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4.

§ 68

1. Decyzję o zmianie opłat, o których mowa w § 67 ust. 1 - 4, podejmuje Zarząd po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą ich wysokości i terminu wprowadzenia.
2. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie zatwierdzonego rocznego planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni lub odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
3. Wysokość opłat może ulec zmianie w trakcie roku, jeżeli nie pokrywają one kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w związku z ich wzrostem.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu finansowo-gospodarczego, rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym rozliczania przychodów i kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Regulamin, o którym mowa w ust. 4 powinien zawierać przede wszystkim:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba lokali, udziału w nieruchomości, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - d) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
6. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania a faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (o których mowa w § 67 ust. 1-4) danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w § 67, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych w Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - a) W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, gospodarki odpadami komunalnymi, Spółdzielnia jest

obowiązana zawiadomić w/wym. osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 67, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca.
7. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, może umorzyć część lub całość odsetek.
8. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego do lokalu, mają obowiązek uiszczania na rzecz Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze albo prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela.
9. Członek i inne osoby określone w ust. 8 nie mogą potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, jak również z opłat z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami.
10. Za opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 - 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i członków

§ 70

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 71

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali w stosunku do właścicieli lokali.
2. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

4. Za datę wystąpienia członka uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 72

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 73

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

§ 74

W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 75

Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w § 74, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 76

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

1. Skutki ustania członkostwa

§ 77

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia może w przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym wskazać osobom określonym w ust. 1 pomieszczenie tymczasowe.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.

§ 78

W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, osoba ta o ile zajmuje lokal w budynku znajdującym się w zarządzie Spółdzielni, zobowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Jest również obowiązana uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonuje przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia osobie uprawnionej wypłaca wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu są zbywalne i podlegają egzekucji.
3. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca należności określone w art. 11 ust. 2² i art. 17¹¹ ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką i zaistnieją przesłanki wskazane w § 31, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenia hipoteką.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 77 ust. 1, i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń, wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 80

1. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o budowę lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 81

Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą wartości rynkowej lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa, o ile nie dojdzie do całkowitego wzajemnego potrącenia wierzytelności.

§ 82

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 83

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej, zwane w treści Statutu: Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku otrzymania równej liczby głosów przez członków na ostatnie miejsca mandatowe w organie, zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko osoby, które uzyskały równą liczbę głosów. W skład organu po dodatkowym głosowaniu wchodzi osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 84

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci.

§ 85

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu po lustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 16) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

§ 86

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajnego) Spółdzielni musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, a w przypadku żądania zwołania go przez członków Spółdzielni poparte ich podpisami, z podaniem liczby porządkowej, imienia i nazwiska żądającego oraz jego numeru PESEL i daty złożenia podpisu.
5. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli Zarząd nie zwołuje Walnego Zgromadzenia, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 87

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się na piśmie poprzez wywieszenie treści zawiadomienia na tablicach informacyjnych we wszystkich klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni, a w przypadku braku tablic, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zgromadzenia, jak również zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Większość kwalifikowana, jaka jest niezbędna to:
 - a) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji (na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach),
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią, o odwołanie członka Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.
5. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych obecnych na Walnym Zgromadzeniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
8. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą.

§ 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Projekty i żądania członkowie są zobowiązani zgłaszać na piśmie do siedziby Spółdzielni w godzinach urzędowania z podaniem imienia i nazwiska, numeru PESEL, adresu zamieszkania, zgłaszających oraz udzielających poparcia.
4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 92

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej, który stwierdza prawidłowość zwołania Zgromadzenia i podaje liczbę obecnych członków uprawnionych do głosowania.
2. Otwierający obrady przeprowadza również (w głosowaniu jawnym):
 - a) wybór protokolanta,
 - b) wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący Walnego Zgromadzenia, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona niezbędne komisje, a w tym:
 - a) komisję skrutacyjną – w składzie 2 - 3 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie ilości obecnych członków uprawnionych do głosowania,
 - sprawdzenie czy lista obecności jest kompletna,
 - przygotowanie kart do głosowania z nazwiskami zgłoszonych kandydatów,
 - dokonywanie obliczania wyników głosowania i ich ogłaszanie,
 - wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - b) komisję wyborczą – w składzie 2 - 3 osób, której zadaniem jest:
 - ustalanie listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej,
 - ustalanie listy kandydatów wybieranych do reprezentowania Spółdzielni w Wojewódzkim Zjeździe Spółdzielni Mieszkaniowych, na Walnym Zgromadzeniu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, na Kongresie Spółdzielczości.
 - c) komisję uchwał i wniosków – w składzie 2 - 3 osób, której zadaniem jest:
 - przyjmowanie, segregowanie i rejestrowanie zgłaszanych wniosków,
 - redakcyjne opracowanie wniosków w formie projektu uchwały lub dezyderatu, z zachowaniem ich merytorycznej treści,
 - przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał i dezyderatów,
 - przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu do wiadomości zgłoszonych wniosków, których nie włączono do projektów uchwał, z uzasadnieniem, dlaczego je pominięto.
 - d) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku niepowołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium, do czasu powołania Komisji Skrutacyjnej, Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

§ 94

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.
2. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.
4. W przypadku zgłoszenia członka komisji wyborczej lub członka komisji skrutacyjnej na listę kandydatów do Rady Nadzorczej, na jego miejsce wybiera się innego członka do komisji.

§ 95

1. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.

2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapoznaje zebranych z proponowanym porządkiem obrad, a następnie poddaje go pod głosowanie.
3. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
4. Czas wystąpień dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Przewodniczący może odebrać głos mówcy, który przekroczył ustalony czas. Przewodniczący może również nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
6. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - a) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych wystąpień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba, że członkowie postanowią inaczej,
 - b) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba, że członkowie postanowią inaczej.
7. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
8. Przy rozpatrywaniu przez Walne Zgromadzenie odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia go lub wykreślenia z rejestru członków, odwołujący się ma prawo być obecny w tej części obrad i swoje odwołanie popierać. Głosowanie nad odwołaniem odbywa się w obecności zainteresowanego. W przypadku przywrócenia zainteresowanemu praw członkowskich może on uczestniczyć w dalszej części obrad.
9. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - g) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

§ 96

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący informuje zebranych, jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów nawet, jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń po lustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.
5. Członka Zarządu odwołuje uchwałą Walne Zgromadzenie tylko w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. Uchwałą podejmuje się w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

§ 97

1. Zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej odbywa się z podaniem:

- a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) krótkiego uzasadnienia kandydatury,
 - c) imienia i nazwiska zgłaszającego kandydaturę.
2. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej w układzie według kolejności zgłoszeń z podaniem miejscowości zamieszkania.
 3. Przy zgłaszaniu kandydatur należy dążyć do zapewnienia w składzie Rady Nadzorczej odpowiedniej reprezentacji członków ze wszystkich miejscowości, w których znajdują się zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.
 4. W razie zgłoszenia kandydata nieobecnego na Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Pozostali kandydaci wyrażają zgodę ustnie.
 5. Ogólna liczba zgłoszonych kandydatów musi być co najmniej równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
 6. Przed głosowaniem kandydaci dokonują swej krótkiej prezentacji.
 7. Zgłoszonym kandydatom członkowie Spółdzielni mogą zadawać pytania.
 8. Karty do głosowania z nazwiskami kandydatów przygotowuje komisja wyborcza.
 9. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
 10. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący komisji skrutacyjnej lub przewodniczący Zgromadzenia przedstawia zebrany zasady głosowania.
 11. Głosowanie tajne polega na skreśleniu nazwiska kandydatów, na których nie chcemy głosować, a następnie włożeniu złożonej karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
 12. Ogólna liczba nazwisk nieskreślonych nie może być większa od liczby wybieranych członków Rady. W przeciwnym wypadku głos uznaje się za nieważny.
 13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) wymagana liczba nieskreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - c) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
 14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
 15. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
 16. W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez członków na ostatnie miejsce mandatowe w Radzie Nadzorczej, zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko osoby, które uzyskały równą ilość głosów. W skład Rady Nadzorczej, po dodatkowym głosowaniu, wchodzi osoby, które kolejno uzyskały największą ilość głosów.

§ 98

1. Walne Zgromadzenie może odwołać Członka Rady Nadzorczej przed upływem okresu na jaki został wybrany z powodu:
 - trzech nieusprawiedliwionych nieobecności na posiedzeniach Rady Nadzorczej w ciągu roku,
 - naruszenia zakazu konkurencji wobec spółdzielni,
 - naruszenia przepisów prawa lub Statutu Spółdzielni,
 - brak należytej staranności w działaniu, które powoduje straty lub szkody Spółdzielni.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

§ 99

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 100

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli późna pora lub inne ważne powody uniemożliwiają zrealizowanie porządku obrad, Walne Zgromadzenie może zostać przeniesione na inny termin. Decyzję taką (z podaniem miejsca i terminu) podejmuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.

§ 101

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwały w sprawach dotyczących członkostwa, w których członkom przysługuje odwołanie, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem i podaniem wyników głosowania.
3. Niezwłocznie po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały, jakie były poddane pod głosowanie, przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
4. Uchwały podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia i przekazują je Zarządowi Spółdzielni.
5. Za stronę organizacyjną i techniczno-logistyczną Walnego Zgromadzenia, w tym za sporządzenie protokołu i jego udostępnienie członkom oraz przechowywanie przez 10 lat odpowiada Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza

§ 102

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybranych spośród członków spółdzielni, przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Członków Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.
5. Jeśli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Żaden Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić funkcji przez więcej niż dwie kolejne kadencje.

§ 103

1. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Walne zgromadzenie może odwołać członka rady przed upływem okresu, na który został wybrany. Odwołanie wymaga większości 2/3 głosów obecnych na zgromadzeniu.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje również w przypadkach:
 - a) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - b) odwołania osoby wskazanej przez osobę prawną
 - c) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - d) zawarcia stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Murowaniec” w Bydgoszczy.
4. W miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, Walne Zgromadzenie może wybrać nowego członka. Kadencja nowo wybranego członka kończy się wraz z kadencją poprzednika.
5. W przypadku zmniejszenia składu Rady Nadzorczej poniżej minimalnej liczby członków, określonej w art. 45 §1 ustawy prawo spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających, w terminie nie później niż 30 dni od dnia

stwierdzenia zmniejszenia składu.

§ 104

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może oddelegować swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia tej funkcji.
3. Po zakończeniu oddelegowania członkostwo w Radzie Nadzorczej zostaje automatycznie przywrócone.

§ 105

1. Członkowie Rady Nadzorczej 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 Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji przez członka Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności, a najbliższe walne zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.

§ 106

1. Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany do działania w interesie i na rzecz dobra całej Spółdzielni, kierując się zasadą należytej staranności oraz przestrzegając obowiązujących przepisów prawa.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów finansowo-gospodarczych,
 - 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 gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a Członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch Członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 9) wybór i odwołanie Członków Zarządu, w tym Prezesa,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 11) uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie, regulaminów i unormowań własnych oraz zasad naliczania i rozliczania kosztów wynikających z przepisów statutu,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie na najbliższym walnym zgromadzeniu wniosków z każdej przeprowadzonej lustracji, a także nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,

- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w statucie,
 - 15) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
 - 16) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach ustaw i statutu.
2. Rada Nadzorcza, w celu prawidłowego wykonywania funkcji kontrolnych i nadzorczych, może:
- 1) żądać od Zarządu, Członków i Pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 - 2) kierować do Zarządu Spółdzielni wnioski i zalecenia, pod warunkiem ich przegłosowania na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 107

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Zarząd Spółdzielni, w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego oraz Sekretarza. Wybór odbywa się w głosowaniu jawnym. Po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, to on przejmuje prowadzenie posiedzenia.
3. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi zostać zwołane także na wniosek Zarządu w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.
5. Członek Rady Nadzorczej ma prawo żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej lub podjęcia określonej uchwały, zgodnie z przepisami art.35 § 4.1 - § 4.4 ustawy prawo spółdzielcze.

§ 108

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej:
 - organizuje i koordynuje pracę rady,
 - zwołuje i prowadzi posiedzenia Rady Nadzorczej po stwierdzeniu prawidłowości ich zwołania oraz obecności kworum,
 - we współpracy z Zarządem Spółdzielni ustala terminy oraz projekty porządków obrad, a także przygotowuje projekty uchwał i inne materiały niezbędne do obrad,
 - przygotowuje projekty sprawozdań na Walne Zgromadzenie, przy współudziale pozostałych Członków Rady Nadzorczej, którzy zgłaszają uwagi i propozycje
2. W przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego obowiązki przejmuje Sekretarz Rady Nadzorczej.

§ 109

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy nie mogą wziąć udziału w posiedzeniu powinni przed jego rozpoczęciem usprawiedliwić swoją nieobecność. Informację o tym zamieszcza się w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. W przypadku trzech nieusprawiedliwionych nieobecności na posiedzeniach w ciągu roku, Rada Nadzorcza może przygotować wniosek do Walnego Zgromadzenia o odwołanie Członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.

§ 110

1. Rada Nadzorcza jest uprawniona do podejmowania decyzji przy obecności co najmniej trzech Członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu.

2. Decyzje Rady Nadzorczej podejmowane są w formie uchwał, protokołowanych postanowień, zaleceń lub wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad.
3. W sprawach niewymagających decyzji, stanowisko Rady Nadzorczej wyrażane jest swoje w formie opinii zapisanej w protokole.
4. Decyzje Rady Nadzorczej podejmowane są w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów obecnych na posiedzeniu, z uwzględnieniem zapisów ust. 5–11.
5. Uchwały dotyczące odwołania Członków Zarządu Spółdzielni wymagają większości 2/3 głosów obecnych na posiedzeniu.
6. Uchwały o wyborze i odwołaniu członków zarządu podejmowane są w głosowaniu tajnym.
7. Głosowanie tajne w innych sprawach odbywa się na żądanie co najmniej 1/3 Członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu.
8. W sprawach o istotnym znaczeniu dla gospodarki Spółdzielni uchwały mogą być głosowane imiennie na żądanie 1/3 Członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu.
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się wyłącznie głosy „za” i „przeciw” decyzji.
10. W przypadku równej ilości głosów „za” i „przeciw” decyzję Rady Nadzorczej uznaje się za niepodjętą.
11. Członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą jego osoby, jego krewnych lub powinowatych.

§ 111

1. Członkowie Rady Nadzorczej, za udział w posiedzeniach, otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej dojeżdżający na posiedzenia z innych miejscowości otrzymują również zwrot kosztów podróży.
3. Członkom Rady Nadzorczej oddelegowanym do Zarządu nie przysługuje wynagrodzenie określone w ust.1. Wysokość ich wynagrodzenia ustala Rada Nadzorcza.
4. Wysokość i zasady wypłaty wynagrodzenia określa „Regulamin Rady Nadzorczej”.

§ 112

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 113

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym z Prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu większością 2/3 głosów w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań, z zastrzeżeniem § 85 pkt.15 Statutu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 11) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania, w szczególnych sytuacjach, w całości lub w części odsetek za zwłokę z tytułu opłat za używanie lokalu, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 115

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach.
W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 116

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z Członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 117

1. Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej, jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 118

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 119

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu na okres pełnienia tej funkcji. Po zakończeniu oddelegowania członkostwo w Radzie zostaje automatycznie przywrócone.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawę rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszanego członka Rady Nadzorczej.

§ 120

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

VI. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI

§ 121

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga oprócz zgody Rady Nadzorczej, zgodnie z § 106 ust. 2 pkt 3, zgodę większości właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności lokalu, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 122

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt c i d, określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - fundusz inwestycyjny,
 - fundusz działalności społeczno- oświatowo- kulturalnej,
 - fundusz pracowniczy.
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3, tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa w regulaminie szczegółowe zasady ich tworzenia i gospodarowania nimi.

§ 123

1. Finansowanie remontów i napraw, które na podstawie przepisów wewnątrzspółdzielczych obciążają Spółdzielnię, jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębniona dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiany instalacji).

§ 124

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 125

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 126

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa – spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku, w sytuacji określonej w ust. 2, przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi Spółdzielni, a w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu także osobom wskazanym w art. 15 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni mieszkaniowej.
4. Postanowienie zawarte w ust. 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

§ 127

1. W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budynków) i utworzenie nowej Spółdzielni bądź wspólnoty mieszkaniowej, określony w Prawie spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także zwrot dotychczasowej Spółdzielni kosztów przeprowadzonych w wydzielonym budynku (budynkach) remontów wykonanych po 01.01.2001 r. oraz zadłużenia w opłatach za używanie lokali, zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – obciążających członków i byłych członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach). Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o wpłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach) dokonanych po 01.01.2001 roku.
2. Wydatki z funduszu remontowego utworzonego od 01.01.2001r. dla całości zasobów mieszkaniowych zostaną rozliczone po zakończeniu zadań, dla których gromadzone były środki na tym funduszu.

§ 128

1. Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.
2. Odwołanie członków funkcjonujących organów i ewentualne wybory uzupełniające odbywają się według przepisów dotychczasowych.

§ 129

1. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.).
2. W sprawach nieuregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw wskazanych w ust. 1.