

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
MŁODYCH PRACOWNIKÓW
UNIWERSYTETU MIKOŁAJA
KOPERNIKA
W TORUNIU**

Spis treści

I. Statut

1. Postanowienia ogólne	3
2. Członkowie.....	4
3. Prawa i obowiązki członków.....	6
4. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.....	8
5. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokali.....	14
6. Lokale użytkowe i garaże.....	17
7. Tytuł prawny do lokali i zamiana lokali	17
8. Użytkowanie lokali.....	18
9. Opłaty za używanie lokali.....	19
10. Ustanie członkostwa.....	22
11. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów oraz dodatkowego wyposażania lokalu.....	24
12. Organy Spółdzielni.....	26
12.A Walne Zgromadzenie.....	26
12.B Rada Nadzorcza.....	32
12.C Zarząd.....	34
13. Gospodarka Spółdzielni.....	36

1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa Młodych Pracowników UMK” w Toruniu i zwana jest w dalszych postanowieniach „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia działa na podstawie niniejszego Statutu, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze oraz innych praw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Toruń.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- e) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielami tych nieruchomości.
- 2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe.
- 2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkaniowymi.
- 3. Spółdzielnia może być założycielem związku rewizyjnego lub gospodarczego oraz przystępować do takiego związku.

2. Członkowie

§ 5

- 1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne.
- 2. Osoba fizyczna jest członkiem Spółdzielni - choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną do czynności prawnych - której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- 3. 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.
- 4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo Spółdzielni.

5. Członkostwo Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w w/w przepisie 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 złożyła więcej niż jedna osoba.
6. Przepisy ust. 2 i 3 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, o którym mowa w art. 27(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru o którym mowa w zdaniu trzecim osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający: imiona i nazwiska, datę uzyskania członkostwa/przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami i zobowiązana jest do bezwzględnego przestrzelenia w tym zakresie powszechnie obowiązujących przepisów.

3. Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - c) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - d) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni protokołami ich obrad oraz otrzymania ich kopii,
 - e) prawo otrzymania odpisu Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - f) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - g) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - h) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunków członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,

- i) prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego na warunkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - j) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - k) prawo do równego udziału w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni po jej likwidacji,
 - l) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członka,
 - m) prawo żądania – na warunkach określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - n) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,
 - o) prawo do żądania rozpatrzenia przez organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności,
 - p) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - r) prawo do zapoznania się w siedzibie Spółdzielni ,
 - s) prawo do zapoznania się w siedzibie Spółdzielni ze swoimi aktami członkowskimi.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt „d” i pkt „e” nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy regulacji prawnych o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, za wyjątkiem Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni. Wysokość kosztów ustala Zarząd.

§ 8

1. Członek jest zobowiązany:

- a) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- c) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- d) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu oraz garażu,
- e) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

- f) pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu,
 - g) udostępnić Spółdzielni, w formie pisemnej, niezbędnie dla jej prawidłowego funkcjonowania informacje takie jak: miejsce zamieszkania, adres jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania, informację o ilości zamieszkałych osób.
2. Członek powinien poinformować Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w ust.1 pkt „g” pod rygorem uznania, że dane te są aktualne.
3. Postanowienia zawarte w ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

4. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 9

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub boks garażowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust.1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o budowę lokalu do którego ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 10

1. Wkład mieszkaniowy członek jest obowiązany uzupełnić do wymaganej wysokości przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Wkład bu-

dowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.
3. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust.2 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka. Powyższe zasady mają zastosowanie również do lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu i odsetek na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tj. Dz.U. nr 119 poz.1115 z 2003 roku z późn. zmianami). Spłaty kredytu i odsetek dokonuje się wg przepisów w/w ustawy.

§ 11

1. Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego następuje w dwóch etapach:
 - a) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo- kosztorysowej inwestycji,
 - b) ostatecznie w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się o pozwoleniu na użytkowanie.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę danego lokalu – członek jest zobowiązany do uczestniczenia w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W wypadku sfinansowania części wkładu budowlanego kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, na warunkach określonych w umowie o budowę odrębnej własności lokalu.

§ 12

1. Koszt budowy lokalu stanowią rzeczywiste koszty bezpośrednie i pośrednie zadania inwestycyjnego, w ramach którego wybudowany zostanie lokal będący przedmiotem umowy.
2. Koszty bezpośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcom oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
3. Koszty pośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią inne koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego.
4. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i udział w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie o budowę lokalu.
5. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
6. Postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio w razie wypłaty wkładu mieszkaniowego lub wniesionej części tego wkładu osobie uprawnionej w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu lub wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 13

1. Członek, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu – wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem – członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu, który ma być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi podstawę do określenia w umowie o budowę tego lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część zgodnie z postanowieniami umowy.
4. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w ust.1 powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią

§ 14

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, 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.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.

§ 15

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem wynikającym z treści art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu - przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz umieszczenie ogłoszenia na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych w terminie co najmniej 7 dni przed wyznaczoną datą przetargu.
Zarząd Spółdzielni uchwala regulamin przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
4. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.
7. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w ust. 3 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 16

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową określonych w umowie o wybudowanie lokalu o której mowa w art. 10 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po dokonaniu przez członka wymienionych wyżej spłat Spółdzielnia zawiadamia o terminie i miejscu zawarcia umowy o przeniesienie własności.

2. Członek Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności, ponosi koszty związane z wynagrodzeniem notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

§ 17

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia z tym członkiem umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadających na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba na rzecz której, Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu ponosi koszty związane z wynagrodzeniem notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

§ 18

1. Zasady zawarte w §§ 16-17 nie dotyczą członków Spółdzielni, którzy posiadają lokale obciążone kredytem wraz z odsetkami spłacanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t.j Dz.U. 119 poz. 1115 z2003 roku z póź. zm.) Członkowie ci mają prawo żądania przeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności na zasadach wynikających z przepisów w/w ustawy.
2. Do ustalenia i wnoszenia wkładu budowlanego na lokal użytkowy, garaż lub boks garażowy stosuje się odpowiednio postanowienia §9 i §10 dotyczące wkładów budowlanych na lokal mieszkalny.

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

§ 19

Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odrębną własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 21

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, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 22

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji jest ograniczonym prawem rzeczowym.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

§ 23

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, która określa:
 - b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego jednorazowo lub w ratach,
 - b) termin wniesienia wkładu mieszkaniowego i skutki zwłoki w jego uiszczeniu,
 - c) zobowiązanie członka do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - d) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - f) wielkość i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - e) termin przekazania lokalu,
 - f) termin zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem i Spółdzielnią pisemnej umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony,

a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera piśmenną umowę o budowę lokalu, która zawiera:
 - a) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - b) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - c) zobowiązanie osoby ubiegającej się do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - d) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - f) określenie wstępnie ustalonej wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty oraz zwrotu wpłat wniesionych na wkład budowlany,
 - g) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - h) określenie terminu wypowiedzenia umowy,
 - i) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - j) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 27

1. Z chwilą zawarcia umowy określonej w § 26 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności), które jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy obejmuje wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część
3. Umowa zbycia (ekspektatywy własności) powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 28

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne do których ustanowiła własność odrębną osobom fizycznym i prawnym.

6. Lokale użytkowe i garaże

§ 29

1. Spółdzielnia może zawierać z członkami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych, garaży, boksów garażowych i miejsc parkingowych w garażach wielostanowiskowych lub zawierać umowy najmu.
2. Wybór formy prawnej korzystania z lokali użytkowych, garaży i boksów garażowych i miejsc parkingowych oraz określenie warunków najmu należy do Zarządu.

§ 30

Jeżeli liczba osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu garażu, boksu, lub miejsca parkingowego jest większa od ilości garaży, boksów lub miejsc parkingowych Zarząd dokonuje wyboru najemcy w drodze przetargu

§ 31

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie garażu innym osobom oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu.

7. Tytuł prawny do lokali i zamiana lokali

§ 32

1. Pisemny przydział wydany przez Zarząd Spółdzielni do dnia 23 kwietnia 2001 roku stanowi tytuł prawny do lokalu o charakterze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokal mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego.

2. Od dnia 24 kwietnia 2001 roku tytuł prawny do lokalu stanowi:
 - a) zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd i członkiem lub członkami umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub członkami, a także innymi osobami wskazanymi przez członka – umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Od dnia 15 stycznia 2003 roku do 30 lipca 2007 roku tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy członkiem i Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią i osobą fizyczną lub prawną umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.

§ 33

1. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali poza zasobami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków członków zainteresowanych dokonaniem zamiany oraz rejestr wniosków osób posiadających lokale - w innych niż spółdzielcze - zasobach mieszkaniowych zainteresowanych zamianą lokali.

8. Użytkowanie lokali

§ 34

1. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.

2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, do którego członek posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wymaga zgody Spółdzielni wyłącznie wtedy, gdy związane byłoby ze zmianą sposobu korzystania z lokalu albo zmianą jego przeznaczenia – w całości lub części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni – członek ma obowiązek pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Zasady używania lokali, porządku domowego oraz współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody członek jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli członek jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy sytuacja wymaga pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu członek powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy. Opłata za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższa niż opłata za lokal dotychczasowy.

9. Opłaty za używanie lokali

§ 36

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni. Obejmują one:
 - a) koszty eksploatacji, w tym:
 - odpisy na fundusz remontowy,
 - koszty administracji ogólnej,
 - opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
 - koszty ubezpieczeń majątkowych,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody,
 - c) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości,
 - d) koszty dostawy energii elektrycznej na potrzeby wspólnej budynki lub nieruchomości,
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w roku obrotowym w poszczególnych nieruchomościach. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal lub jedna osoba zamieszkała – w zależności od rodzaju kosztów.

Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się według wskazań urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i zasady rozliczania tych opłat ustala Zarząd.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust.1. Przepis ust.3 stosuje się odpowiednio.
7. Członkowie będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.7, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

§ 37

1. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami na takich zasadach jak członkowie.
2. Właściciele wymienieni w ust. 1 obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 38

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję rozliczania przychodów i kosztów o których mowa w § 36 i § 37,
 - b) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości
2. Spółdzielnia jest zobowiązana - na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem - przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 39

1. Opłaty, o których mowa w §36 i §37 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-ego każdego miesiąca. Opłaty te mogą być przeznaczane wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem pisemnego przekazania lokalu członkowi do dyspozycji, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi. Gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkałe.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w § 36 i § 37 Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości obowiązujących odsetek ustawowych.
4. Spółdzielnia zawiadamia członków i właścicieli nie będących członkami o zmianie wysokości opłat niezależnych od spółdzielni w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wniesienia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni spółdzielnia zawiadamia osoby wymienione w ust. 4 w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem co najmniej na 3 miesiące na-przód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Za opłaty o których mowa w § 36 i § 37 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni , właścicielami nie niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lo-kali lub własność lokali -osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjąt-kiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Członkowie o raz właściele nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę są-dową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

10. Ustanie członkostwa

§ 40

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a. wystąpienia członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
- b. śmierci członka Spółdzielni,
- c. orzeczenia sądu,
- d. powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie przepisów art.24(1) i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo 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 odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia espektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lo-kalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszyst-

kich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka Spółdzielni, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali..

§ 41

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi dwa tygodnie i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 42

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§ 43

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Gdy lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 44

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza praw spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 45

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych osobom bliskim byłego członka przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Osoba przyjęta w poczet członków spośród wymienionych w ust.2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu osoby wymienione w ust.2 nabywają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
4. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust.1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, Sąd rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym.

§ 46

Jeżeli własnościowe prawa do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych, związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu..

11. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów oraz dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 47

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje - po potrąceniu należności przypadających

Spółdzielni – zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu.

2. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot wkładu mieszkaniowego lub jego wpłaconej części w kwocie zwaloryzowanej według wartości rynkowej.
3. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu osobie uprawnionej przysługuje zwrot wkładu budowlanego lub jego wniesionej części, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 48

1. Dodatkowe wyposażenie mieszkań może być wykonane ze środków członków Spółdzielni przez:
 - a) Spółdzielnię w trakcie procesu inwestycyjnego,
 - b) członka Spółdzielni, przy czym członek jest zobowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni, gdy dodatkowe wyposażenie lokalu jest związane z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno-użytkowych lokalu.
2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Należność byłego członka z tytułu dodatkowego wyposażenia wypłacana jest w dacie wypłaty wkładu mieszkaniowego. Członek zawierający umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do wniesienia do Spółdzielni należności z tytułu dodatkowego wyposażenia w kwocie wypłaconej byłemu członkowi.

§ 49

Rozliczenie z byłym członkiem oraz ze spadkobiercami byłego członka powinno być dokonane:

- a) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,,
- b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- c) z tytuł wpłaconych zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 50

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom powinna być dokonana:
 - a) z tytułu udziałów – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty ustania członkostwa,
 - b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie praw do spadku – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od złożenia w Spółdzielni prawomocnego postanowienia Sądu,
 - c) z tytułu kwot wniesionych na wkład mieszkaniowy lub budowlany – w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt b przed opróżnieniem lokalu przez byłego członka oraz osoby, które prawa swoje wywodzą od byłego członka.

12. Organy Spółdzielni

§ 51

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

A Walne Zgromadzenie

§ 52

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo, pod rygorem nieważności, powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnikiem nie może być członek zarządu Spółdzielni. Osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego. Członek ma prawo korzystać, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta; osoby z którym pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni przez Zarząd i Radę Nadzorczą goście.

§ 53

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalno-oświatowej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- d) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- f) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- g) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- h) uchwalanie zmian statutu,
- i) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich,

- j) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego, podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- k) wybór delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- l) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- m) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej,
- n) uchwalanie wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej,

§ 54

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Ponadto na żądanie Rady Nadzorczej, przynajmniej jednej dziesiątej - nie mniej niż trzech - członków Spółdzielni wyrażone w podpisany przez nich wniosku, z podaniem celu jego zwołania, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Dotyczy to także Walnego Zgromadzenia zwoływanego w razie rozpatrywania uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu działalności konkurencyjnej.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 55

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zostają powiadomieni na piśmie, a także przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni i na klatkach, schodowych 21 dni przed terminem obrad. Krajowa Rada Spółdzielcza i Związek Rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa wyżej w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Projekt uchwały winien być poparty podpisami co najmniej 10-ciu członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych w trybie wskazanym w ust. 3 i 4.

§ 56

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór w głosowaniu jawnym Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, asesor i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów wybiera: Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, Uchwał i wniosków, a inne w miarę potrzeby.
4. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej należy: sprawdzenie kompletności listy obecności, ważności mandatów pełnomocników, prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał, na żądanie przewodniczącego obliczanie wyników głosowania, podawanie ich do wiadomości oraz wykonanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania.
5. Do zadań Komisji Uchwał i wniosków należy: przedstawianie projektów uchwał oraz uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę, iż zadania Komisji wymienionych w ust. 3 powierzone zostaną Prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków w ustalonym czasie. Zgłaszane wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący może poddać je pod głosowanie jeżeli mają charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni lub wyrażają stanowisko Walnego Zgromadzenia w określonej sprawie. Przyjęte wnioski i opinie nie mają charakteru uchwał obowiązujących członków w rozumieniu treści art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

8. Przy zgłaszaniu kilku poprawek do projektów uchwał w tej samej sprawie głosowaniu w pierwszej kolejności poddawany wniosek dalej idący, za który uważa się wniosek, którego przyjęcie w głosowaniu przesądza celowość głosowania pozostałych wniosków. Kolejność głosowania określa przewodniczący. Poprawki do projektu uchwały głosuje się przed projektem uchwały. Przy głosowaniu przechodzi wniosek- poprawka, który uzyskał wymaganą większość głosów „za”.

§ 57

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni pisemnie, nie później niż 3 dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia kandydata wymagany jest pisemny wniosek podpisany przez co najmniej 10 członków Spółdzielni z podaniem nr członkowskiego i adresu, oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz oświadczenie kandydata, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczy jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz, że nie pozostaje z członkami Zarządu w związku małżeńskim lub stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub drugim stopniu linii bocznej, a także że posiada spółdzielcze prawo do lokalu(garażu) własność lokalu (garażu) lub ekspektatywe odrębnej własności.
2. Kandydatem nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.
3. Kandydaci nie mogą brać udziału w pracach Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 58

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania na których umieszczone są nazwiska imiona kandydatów kolejności alfabetycznej, adres posiadanego w Spółdzielni lokalu i nr członkowski.
2. Wybory przeprowadza się w trybie tajnego głosowania.
3. Prezydium sprawdza czy kandydaci spełniają formalne wymogi określone w Statucie i ustawach, podpisuje listę kandydatów.
4. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przygotowuje i rozdaje uprawnionym karty tajnego głosowania.
5. Głosujący zaznacza krzyżykiem nazwiska kandydatów na których głosuje. Zaznaczyć należy tylu kandydatów aby ich liczba była równa lub mniejsza od liczby wybieranych, za-

znaczenie większej ilości powoduje nieważność głosu. Karty składa się do urny w obecności Komisji.

6. Komisja oblicza ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów .
7. Członkami Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekraczać liczby ustalonej w Statucie.
8. W przypadku konieczności przeprowadzenia wyborów uzupełniających członkowie Rady Nadzorczej wybrani zostają na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja członka Rady wybranego w wyborach uzupełniających upływa w z upływem kadencji Rady do której został wybrany.

§ 59

Procedurę określona w § 58 stosuje się odpowiednio do wyboru delegata na zjazd związku rewizyjnego w którym w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na zjazd spółdzielczy.

§ 60

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 55. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, a uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwoływania członków Rady lub Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 61

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 62

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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. Powództwo o uchylenie uchwały może wytoczyć członek Spółdzielni lub Zarząd.
3. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 63

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa trzy lata, tj. od dnia jego wyboru do odbycia Walnego Zgromadzenia zwołanego na podstawie §54 ust. 1 Statutu Spółdzielni w trzecim roku kadencji, kiedy zostanie wybrana nowa Rada Nadzorcza na nową kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 64

Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.

§ 65

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - a) uchwalanie rocznych planów gospodarczych,
 - b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - c) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - d) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa,
 - e) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - f) rozpatrzenie skarg na działalność Zarządu,
 - g) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - h) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - i) uchwalanie szczegółowych regulaminów określonych w Statucie,
 - j) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - k) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
 - l) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,
 - ł) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - m) uchwalanie szczegółowych wytycznych, dotyczących rozliczania inwestycji i ustalania wysokości wkładów,
 - n) odejmowanie uchwał w sprawie nagród dla członków Zarządu.
 - o) wybór i odwołanie przedstawicieli do organizacji do których należy Spółdzielnia
2. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 67

Członkowi Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu przypadającego za miesiąc, w którym miało miejsce posiedzenie(a) Rady, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, w wysokości:

- 1) przewodniczący – 8%,
- 2) sekretarz – 7%,
- 3) członek – 6%

minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym czasie zgodnie z ustawią z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 68

1. Rada wybiera ze swojego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzi: przewodniczący i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady.

§ 69

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.

C. Zarząd

§ 70

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech członków (w tym Prezesa), wybranych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może dokonać wyboru członków Zarządu również spoza

członków Spółdzielni spośród kandydatów posiadających odpowiednie doświadczenie w zakresie zarządzania spółdzielnią lub wspólnotą mieszkaniową.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza może zawrzeć umowę o pracę lub umowę zlecenie.

§ 71

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - b) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - e) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - g) udzielanie pełnomocnictw,
 - h) współdziałanie z organami władzy samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 72

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczęcią Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).
2. Prezes Zarządu reprezentuje pracodawcę w sprawach ze stosunku pracy.

§ 73

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków lub innej osobie pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

13. Gospodarka Spółdzielni

§ 74

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 75

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy,
 - b) fundusz przeszacowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami ustala Rada Nadzorcza.

§ 76

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.
2. Rada może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 77

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem. Stratę netto, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i funduszu remontowego.

§ 78

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Dla skuteczności powyższej czynności wymagana jest pisemna zgoda większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 79

Zysk netto podlega podziałowi, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na fundusz zasobowy i fundusz remontowy.

§ 80

Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.

§ 81

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w organie Krajowej Rady Spółdzielczej „Monitor Spółdzielczy” oraz w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 82

Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie podlegają zgłoszeniu do Krajowego Rejestru Sądowego i obowiązują wszystkich członków Spółdzielni od dnia ich wpisania do tego Rejestru.

.....
(Sekretarz Walnego Zgromadzenia)

.....
(Przewodniczący Walnego Zgromadzenia)