

Tekst jednolity

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W BRODNICY



STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

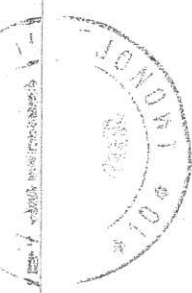
1. Spółdzielnia nosi nazwę - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Brodnica.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Brodnicy i miejscowości Jabłonowo Pomorskie i Górzno.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, poprzez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 3/ budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4/ uchylony,
 - 5/ udzielenie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6/ budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,



- 8/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9/ prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
 - działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich
 - 10/ prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego w celu pozyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego,
 - 11/ budowa lokali mieszkalnych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 12/ prowadzenie działalności społeczno – kulturalnej,
 - 13/ prowadzenie działalności w zakresie ochrony środowiska i poszanowania energii oraz ekologii.
3. Dla realizacji swych zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia w szczególności:
- 1/ nabywa potrzebne jej nieruchomości,
 - 2/ buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
6. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560), z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
7. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 6, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

8. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 6 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. Członkowie

§ 4.

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, z zastrzeżeniem ust. 12.
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, z zastrzeżeniem ust. 12. 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.
5. 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, o którym mowa w § 44 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 44 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 44 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 44 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 44 ust. 2 i 3, 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.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 7 Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. 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.
9. 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 § 12.
10. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
11. 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.
12. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 5.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentacji przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument przyjęcia do wiadomości powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 30 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
 - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt 2 nastąpiło przed 09.09.2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017r.
2. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9.09.2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
3. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne.

§ 6.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Zebraniu Przedstawicieli biorą one udział przez swoim ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
 - 3/ uchylony
 - 4/ prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem prawa przeniesienia własności lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,

- 5/ zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 6/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7/ członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- 8/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 9/ prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w jego porządku oznaczonych spraw.
- 10/ prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 11/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka oraz prawo kwestionowania wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
- 12/ prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w części dotyczącej członka,
- 13/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14/ prawo przeglądania i zapoznania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową lub technologiczną Spółdzielni,
- 15/ prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskaną informację w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. 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.

3. Uchylony.

§ 7.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1/ skreślony
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,

- 3/ pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości oraz pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności
- 4/ ponieść przypadające na jego lokal koszty wykupu prawa wieczystego użytkowania gruntów na własność,
- 5/ stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 6/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych, a także użytkować lokale zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 7/ wносить terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego,
- 8/ uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a/ z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów oraz termomodernizacji,
 - b/ z tytułu poniesionych przez Spółdzielnię a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia i podziału nieruchomości jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki w których ustanowiono odrębną własność,
- 9/ skreślony
- 10/ zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno - prawne ze Spółdzielnią,
- 11/ zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu dla korespondencji.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 8.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
7. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni. W przypadku gdy sprawa jest skomplikowana to należy ją rozpatrzyć w ciągu 2 miesięcy.
9. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
10. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
11. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
12. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

C. Tytuł uchylony

§ 9.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów prawa Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

IV. Prawa do lokali

A. Postanowienia ogólne.

§ 10.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1/ ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 2/ ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3/ uchylony,
- 4/ wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe,

§ 11.

Zasady używania lokalu w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Prawo odrębnej własności.

§ 12.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) termin przekazania lokalu,
 - 6) określenie warunków i terminu wypowiedzenia umowy przez strony,
 - 7) określenie zasad zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności,

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 13.

Uchylony.

§ 14.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 12 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 12 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 12 ust. 1 pkt 1, 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 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 15.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 12 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka 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 osobę, o której mowa w § 12 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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 udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.

§ 16.

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i termin dokonywania wpłat określa Zarząd.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. Uchylony.

§ 17.

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczaną na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy zbywającym członkiem Spółdzielni a nabywcą.

§ 18.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 12 ust. 1 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 albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 19.

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do użytkowania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 20.

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 21.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 12 ust. 1 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 członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy zez względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 12 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji właściciela uiszcza on opłaty stosownie do § 49 Statutu.

§ 22.

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

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**§ 23.**

Uchylony.

§ 24.

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 powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Uchylony.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tyt. własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 25.

Uchylony.

§ 26.

Uchylony.

§ 27.

Uchylony.

§ 28.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tyt. jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 29.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego wygasa w trybie i na zasadach jak dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 30.

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w

ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 31.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1, 3 i 7 Statutu rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 33.

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 32 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu”.

§ 34.

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

§ 35.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten 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, o których mowa w § 49 ust. 1 i 7 Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 36.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**§ 37.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. 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 bądź 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. 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 prawo do tego lokalu.

§ 38.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego 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 zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 5) wielkość lokalu i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - 6) termin przekazania lokalu,
 - 7) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z 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, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 39.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 § 49 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.
3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 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 małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 44 i § 45a ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 45a,
 - 2) osoba, o której mowa w § 44 ust. 1 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. 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 przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 49, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. 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.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu.
11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 38 ust. 2 Statutu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 49, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

15. Członek spółdzielni zawierający 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. 12 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.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 40.

Uchylony.

§ 41.

1. 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 § 38 ust. 1 pkt. 1 Statutu 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, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 42.

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, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 49 Statutu.

§ 43.

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 wkładu.

§ 44.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 39 rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 38 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 38 zamieszkać w tym lokalu, przysługują rozszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania rozszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku 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. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 38 Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia rozszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 39 ust. 7 i 8 Statutu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują rozszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 45.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

3. Uchylony

§ 45a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

E. Najem lokali.

§ 46.

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów najmu, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
4. Wynajmowany lokal winien być używany wyłącznie w celach mieszkalnych.

§ 47.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najkorzystniejsze warunki. Jeżeli przetarg nie dojdzie do skutku wskutek braku oferentów decyzje o wynajmie podejmuje zarząd.
3. Wynajmowany lokal winien być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

F. Zamiana lokali

§ 48.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1/ zamiana cywilna
 - 2/ zamiana spółdzielcza
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. W przypadku zamiany wzajemnej dla lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu wymagana jest zgoda zarządu.
5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własność Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
8. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

V. Opłaty za używanie lokali.

§ 49.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, 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 oraz związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię - przez uiszczanie opłat obejmujących w szczególności:
 - 1/ opłatę na pokrycie kosztów administracji i zarządzania nieruchomościami,
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów usług porządkowych i sprzątnia, usług materialnych i niematerialnych (miedzy innymi usług kominiarskich, przeglądów instalacji gazowych, akcji „zima” , deratyzacji - dezynfekcji - dezynsekcji), kosztów ubezpieczeń majątkowych,
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów konserwacji bieżącej (miedzy innymi instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, odgromowej, obsługi pogotowia technicznego, utrzymania terenów zieleni, boksów śmietnikowych, utrzymania placów zabaw, boisk i urządzeń sportowych),

- 4/ podatek od nieruchomości,
 - 5/ opłatę za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 6/ opłatę na fundusz remontowy,
 - 7/ opłatę na fundusz termorenowacyjny,
 - 8/ opłaty na pokrycie kosztów dostaw energii cieplnej (c.o. i c.w.), zimnej wody i kanalizacji, gazu (w budynkach ze wspólnym gazomierzem), wywozu nieczystości, energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych w budynku i ciągów komunikacyjnych oraz numeru administracyjnego, opłatę za utrzymanie i konserwację instalacji technicznych, legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników, za odprowadzenie deszczówki, opłaty środowiskowe.
 - 9/ opłatę na pokrycie kosztów przeniesienia własności gruntów,
 - 10/opłatę na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (w tym eksploatacji i utrzymania placówek tej działalności, prowadzenia działalności merytorycznej, wynagrodzeń z narzutami pracowników tej działalności),
 - 11/opłatę z tytułu konserwacji instalacji telewizyjnych,
 - 12/opłatę na realizację programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia spółdzielni,
 - 13/opłatę za czynności przygotowawcze i dostarczenie korespondencji na adres tzw. korespondencyjny, a nie na adres lokalu w zasobach spółdzielni oraz opłatę dotyczącą upomnień.
 - 14/opłatę za wodę i ścieki w wysokości różnicy między odczytem z licznika głównego a sumą odczytów z liczników indywidualnych.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wysokość opłat zależnych od spółdzielni za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
 3. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu lub własnościowe prawo do lokalu przy długoterminowej spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę ich mieszkań zobowiązani są do regularnej spłaty rat kredytu wraz z odsetkami.
 4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalona na podstawie:
 - 1/ rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów za poprzedni okres obrotowy,
 - 2/ przewidywanych kosztów eksploatacji i utrzymania oraz kosztów dostawy mediów. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania są między innymi: 1m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, ilość osób zamieszkałych, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów w zależności od rodzaju kosztów. Decyzje o jednostce rozliczeniowej poszczególnych kosztów podejmuje Rada Nadzorcza. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i szczegółowe zasady rozliczeń ustala zarząd spółdzielni. Dla poszczególnych nieruchomości przygotowywane są plany gospodarcze, które uchwała Rada Nadzorcza.
 5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy

kosztów i opłat związanych z dostawą mediów (energia cieplna), jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Ponadto, zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu konserwacji nieruchomości, gdyż różnice z tego tytułu są rozliczane z użytkownikami lokali na poziomie nieruchomości.

6. Zasady gromadzenia i wykorzystywania środków finansowych z opłat na:
 - 1/ fundusz termorenowacyjny uchwała Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie.
 - 2/ realizację programu poprawy bezpieczeństwa w spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie. Rozliczenia tego funduszu odbywają się na poziomie nieruchomości. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.
7. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust. 1. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.
8. 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 a także związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię przez uiszczanie opłat wymienionych w ust. 1.
9. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Osoby te mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
10. Właściciele lokali, którzy nie są członkami, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, na takich zasadach jak członkowie z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Właściciele lokali mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
11. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1,
 - 2/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.Obowiązek wnoszenia opłat na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego i najemców.
12. Wysokość opłat za eksploatację wynajmowanych lokali użytkowych stanowiących mienie spółdzielni może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
 13. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają stosowne opłaty określone w ust. 1 albo 8.
 14. **1.** Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 49 ust. 1, 8, 9 i 10 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 49 ust. 1, 8, 9 i 10 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2 zdanie drugie stosuje się.
 15. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
 16. Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie.
 17. Skreślony.

§ 50.

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

§ 51.

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. W przypadku, gdy podstawą opłaty jest faktura wystawiona przez spółdzielnię, członek i właściciel niebędący członkiem winni dokonać zapłaty w terminie wskazanym na fakturze.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi do dyspozycji, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu i protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni przed oddaniem go następnemu użytkownikowi, jednak nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe. W przypadku przekazania mieszkania do 15 dnia miesiąca członek jest zobowiązany uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po dniu 15 danego miesiąca - za cały miesiąc.

§ 52.

1. Członek Spółdzielni, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za użytkowanie lokali.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności z wszelkich tytułów Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

§ 53.

Decyzje o zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 54.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 49 obejmują w szczególności:
 - a. koszty administrowania nieruchomością,
 - b. koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i podgrzewania wody,
 - c. dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - d. wywozu nieczystości,
 - e. odpisy na fundusz remontowy, fundusz termorenowacyjny i inne opłaty
2. Właściciel lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej pokrywa koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości i na zasadach określonych w § 49 ust. 4 Statutu.
3. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
4. Do zobowiązań i długów w Spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności:
 - f/ spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń,
 - g/ koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych,
 - h/ odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno prawnych,
 - i/ nie wniesione wpłaty na fundusze na remonty budynków

§ 55.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 49 ust. 1,2,4 i 7 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami ; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 56.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawa wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2/ zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osoby korzystającej z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Uchylony.
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozliczenie z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 57.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu po potrąceniu należności przypadających spółdzielni:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach przewidzianych w § 39 ust. 7 i 8 statutu,
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu – zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach przewidzianych w § 32 ust. 1 i 2
2. Uchylony.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Uchylony.
7. Uchylony.
8. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami powinno być dokonane:
 - 1/ skreślony
 - 2/ z tytułu wartości rynkowej lokalu w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub

budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

9. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi – spadkobiercom lub prawnym następcem członka powinna być dokonana:

1/ skreślony

2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego dla lokalu wybudowanego przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie praw do spadku nie później niż 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu, jednak nie wcześniej niż zostanie rozstrzygnięty przetarg na nabycie prawa do tego lokalu,

3/ z tytułu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa jednak nie wcześniej niż zostanie rozstrzygnięty przetarg na nabycie prawa do tego lokalu,

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w wartościach nominalnych w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

VI. Ustanie członkostwa.

§ 58.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka będącego założycielem Spółdzielni, właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni.
2. Śmierci członka. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
3. Ustania osoby prawnej . Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
4. Utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach spółdzielni.
5. Zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach spółdzielni.
6. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
7. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 59.

Uchylony

§ 60.

Uchylony

§ 61.

Uchylony

§ 62.

Uchylony

§ 63.

Uchylony

§ 64.

Uchylony

§ 65.

Uchylony

§ 66.

Uchylony

§ 67.

Uchylony

VII. Organy Spółdzielni.**§ 68.**

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza.
 - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów

A. Walne Zgromadzenie.**§ 69.**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 70.

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na 5 części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczana członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
- 2a. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Członkowie nie mających zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów stosownie do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej, Zarządu i innych osób wskazanych przez Zarząd oraz osób odwołujących się do Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy i głosuje tylko członek posiadający mandat. Członek przed wejściem na salę obrad na żądanie okazuje dokument tożsamości w przypadku powstania wątpliwości dotyczących uprawnienia do otrzymania mandatu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 71.

Uchylony.

§ 72.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 3/ odwołanie Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek Rady Nadzorczej
- 4/ rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu
 - b/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie
- 5/ uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej
- 6/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia

- zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnej do innej Spółdzielni,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 9/ wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasady gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 10/ uchwalanie zmian Statutu,
 - 11/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienie z niego, wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13/ podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

§ 73.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej
 - 2/ 1/10 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu trzech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie spółdzielni
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - Krajowa Rada Spółdzielcza
9. 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.
10. „Zawiadomienia przekazuje się listami zwykłymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni do skrzynek listowych.

11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
15. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie, nie później niż 4 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 74.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 73 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a za uchwałą została oddana zwykła większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b/ 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej,
 - c/ 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d/ 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na ilość uczestniczących i uprawnionych osób do głosowania.
6. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej.

7. Skreślony.

§ 75.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O treści uchwał zarząd powinien poinformować członków przez wywieszenie informacji w siedzibie Spółdzielni w terminie do 30 dni od Walnego Zgromadzenia przez okres 14 dni.
3. Członek Spółdzielni oraz Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, statutu lub dobrymi obyczajami, a także godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zawiadomienia - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Skreślony.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76.

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa niniejszy Statutu.

§ 76¹

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zapoznaje obecnych z porządkiem obrad.

§ 76²

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera ze swego grona:
 - 1/ Komisję skrutacyjną w składzie minimum 3 osób. W razie potrzeby prezydium Walnego Zgromadzenia większością głosów decyduje o zwiększeniu ilości członków komisji. Zadaniem komisji jest dokonywanie (na zarządzenie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia) obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych, związanych z przeprowadzeniem głosowania i wyborami do Rady Nadzorczej.

Komisja sprawdza kompletność listy pełnomocnictw członków osób fizycznych.

2/ Komisję wnioskową w składzie 2-3 osób.

2. Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków w określonym czasie. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może je poddać pod głosowanie, jeżeli mogą one mieć charakter zaleceń dla innych organów spółdzielni. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski, opinie i dezyderaty nie mają jednak charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. Z czynności komisji sporządza się protokół. Protokół podpisany przez członków komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia.
5. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejnych zgłoszeń. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Czas wystąpienia dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
7. Członkom zarządu i rady nadzorczej oraz radcy prawnemu i przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
9. 1. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1/ głosowania bez dyskusji
 - 2/ przerywania dyskusji
 - 3/ zamknięcia listy mówców
 - 4/ ograniczenia czasu przemówienia
 - 5/ zarządzenia przerwy w obradach
 - 6/ kolejności i sposobu uchwalania wniosków

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

2. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska.
Przewodniczący może zarządzić zgłoszenie wniosków do komisji wnioskowej w ustalonym czasie.
3. Zarządzenie Przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia może być uchylone przez zebranie w drodze głosowania.
10. 1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przez wnioskiem.

§ 76³

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Zarządu członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia (o dokonaniu zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni). Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie i zawierać:
 - 1/ imię, nazwisko, miejsce zamieszkania i numer członkowski zgłaszającego oraz datę i własnoręczny podpis zgłaszającego,
 - 2/ imię (imiona), nazwisko i miejsce zamieszkania kandydata,
 - 3/ do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych dla celów procedury wyborczej do Rady Nadzorczej.
Zgoda na kandydowanie powinna zawierać imię (imiona), nazwisko, wiek, wykształcenie, numer członkowski oraz datę i własnoręczny podpis kandydata.
Zgłoszenie nie zawierające danych, o których mowa w § 76³ ust.1,2 i 3 lub zawierające dane błędne uważa się za nieważne.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
3. Zarząd przygotowuje listę uprawnionych kandydatów, którzy spełniają wymagania określone w ust. 1 i 2 i którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, a następnie po zamknięciu listy kandydatów sporządza karty do głosowania. Lista kandydatów do rady nadzorczej sporządzona jest w porządku alfabetycznym i zawiera imię, imiona, nazwisko, wiek, wykształcenie numer członkowski każdego kandydata. Lista wyłożona będzie w dziale członkowskim

Spółdzielni, co najmniej na 5 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 76⁴

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosujący głosuje przy pomocy kart wyborczych przez postawienie krzyżyka w kratce obok imienia i nazwiska kandydata, na którego głosuje. Głosujący ma prawo do głosowania co najmniej na 1 kandydata, maksymalnie na 10 kandydatów. Każdy głos oddany w inny sposób niż wskazany wyżej jest głosem nieważnym.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość ważnie oddanych głosów (zsumowanych) na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w Statucie.
6. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej uzyskało równą liczbę głosów i spowodowałyby to przekroczenie liczby wybieranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, o pierwszeństwie rozstrzyga większa liczba części Walnych Zgromadzeń, w których jeden z kandydatów uzyskał więcej głosów. Jeżeli liczba tych części Walnych Zgromadzeń byłaby równa o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez Kolegium, o którym mowa w § 76⁶.
7. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje również w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 76⁵

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół części Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, streszczenie przebiegu dyskusji, treść uchwał poddanych pod głosowanie, ilość osób obecnych przy podejmowaniu uchwał a także ilość głosów oddanych za uchwałą i przeciw uchwale.
Protokoły komisji oraz lista obecności członków stanowią załącznik do protokołu.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 76⁶.
4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej co najmniej przez 10 lat.

§ 76⁶

1. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje Kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium na podstawie protokołów obrad tych zgromadzeń sporządza protokół z obrad kolegium, który podsumowuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie. Sporządzony protokół podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza.

§ 77.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 78.

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat. Kadencja 3 letnia nie dotyczy członków Rady Nadzorczej, którzy zostali wybrani przed 31.07.2007r.
Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
4. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W tym celu Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie 12 miesięcy. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka rady.

§ 79.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 80.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym „Walnym Zgromadzeniu”.
3. Uchylony.

§ 81.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 4/ wybór Prezesa Zarządu oraz wybór i odwołanie pozostałych członków zarządu na wniosek prezesa zarządu,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 8/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 9/ rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
- 10/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 11/ podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,



- 12/ uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 13/ uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 14/ uchwalanie regulaminu przetargu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 15/ uchwalanie regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy,
- 16/ uchwalanie regulaminu zarządu spółdzielni mieszkaniowej
- 17/ uchwalanie regulaminu zasad tworzenia i wydatkowania środków funduszu termorenowacyjnego,
- 18/ uchwalanie regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale SM,
- 19/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 20/ uchwalanie regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokalu,
- 21/ uchwalanie regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy,
- 22/ uchwalenie regulaminu finansowania i rozliczania kosztów budowy garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zasad korzystania z nich i ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy,
- 23/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 24/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni,
- 25/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustalania praw do lokali, zasad najmu i zamiany lokali,
- 26/ uchwalanie regulaminu komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 27/ uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 28/ rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
- 29/ ustalenie pełnomocnika Spółdzielni w przypadku zaskarżenia przez Zarząd uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 30/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do wykonywania badania lub przeglądu sprawozdania finansowego.

§ 82.

1. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 83.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, Przewodniczący Rady Nadzorczej a w jego zastępstwie Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się - wyboru prezydium z zadaniem organizowania pracy Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie bez względu na ilość posiedzeń w formie miesięcznego ryczału i wynosi ono:
 - 1/ dla Przewodniczącego Rady, Zastępcy Przewodniczącego i dla Sekretarza
 - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 2/ dla Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
 - 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 3/ dla pozostałych członków Rady
 - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

C. Zarząd.

§ 84.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 - 3 osób w tym prezesa i jego zastępcy.
3. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu w drodze konkursu oraz dokonuje wyboru i odwołania pozostałych członków Zarządu na wniosek Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu winien posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z postanowieniami art. 184 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto w stosunku do Prezesa Zarządu preferowane jest posiadanie wykształcenia wyższego oraz co najmniej 5 letni staż pracy na stanowiskach kierowniczych.
4. Odwołania Prezesa Zarządu dokonuje Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.
5. Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu może odwołać tych członków zarządu, których wybrała.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu oraz tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, większością 2/3 głosów
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, na podstawie powołania lub umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy lub umowy cywilno prawnej - kontrakt menedżerski.
8. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

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

§ 85.

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 86.

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

- 1/ zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 8/ udzielanie pełnomocnictw.

§ 87.

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

D. Uchylony.

§ 88.

Uchylony.

§ 89.

Uchylony.

§ 90.

Uchylony.

VIII. Gospodarka Spółdzielni.

§ 91.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.
2. Źródłami finansowania gospodarki spółdzielni są środki pochodzące od członków spółdzielni i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a także osób nie posiadających tytułu, środki uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności a niebędących członkami spółdzielni, najemców lokali i dzierżawców oraz pochodzące z kredytów bankowych lub dotacji, jak również pozostałe przychody operacyjne i finansowe.
3. Spółdzielnia rozlicza:
 - 1/ działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo przenosząc różnicę między kosztami a przychodami operacyjnymi z tej gospodarki stanowią niedobór lub nadwyżkę rozliczenia na rok następny. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest sumą różnic na gospodarce poszczególnych nieruchomości. Różnice te zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.
 - 2/ pozostałą działalność wynikowo z uwzględnieniem podatku dochodowego i innych obowiązkowych obciążeń wynikających z przepisów ustawowych.
4. Wynik, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie
 - 1/ nadwyżka z działalności wynikowej może być przeznaczona na:
 - a/ uzupełnienie finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków spółdzielni,
 - b/ zwiększenie funduszu remontowego i lub termorenowacyjnego z możliwością różnicowania wysokości przypadającej na poszczególne nieruchomości lub na finansowanie działań technicznych, którymi objęte jest mienie Spółdzielni.
 - c/ uzupełnienie finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - d/ zwiększenie funduszu zasobowego,
 - e/ inne cele związane z działalnością prowadzoną przez Spółdzielnię.
 - 2/ stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, w dalszej kolejności z funduszu na remonty.
5. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 4/ fundusz wkładów mieszkaniowych,



- 5/ fundusz wkładów budowlanych,
- 6/ fundusz z tytułu gruntów

Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe:

- 1/ z odpisów obciążających koszty działalności:
 - a/ fundusz na remonty,
 - b/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 2/ fundusz termorenowacyjny z wpłat jako składnik opłat za lokale.

6. Finansowanie remontów jest realizowane w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego. Dla każdej z nieruchomości sporządza się plan robót remontowych na dany rok, z uwzględnieniem wpływów na cele remontowe z tej nieruchomości (bieżących oraz z salda na początek danego roku) z jednoczesnym zastrzeżeniem finansowania remontów w określonym czasie w ramach zbiorczego funduszu na remonty zasobów w spółdzielni bądź środkami z kredytu zaciągniętego na potrzeby danej nieruchomości. Plany zatwierdza Rada Nadzorcza.

Nadwyżka lub niedobór na funduszu na remonty poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty.

6¹ Spółdzielnia wyłącznie w przypadkach:

1/ podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną miały zastosowanie przepisy o własności lokali, oraz

2/ wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01.01.2007r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6². W przypadku stwierdzenia - w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6¹ wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości nadwyżki, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu właścicielom lokali w danej nieruchomości tej nadwyżki, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

6³. W przypadku stwierdzenia - w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6¹ - wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości niedoboru, Spółdzielnia uprawniona jest do żądania od właścicieli lokali w danej nieruchomości zwrotu tego niedoboru, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

7. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami:
- 1/ udziałowym, zasobowym, funduszami wkładów, na remonty, termorenowacyjnym określają regulaminy zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej,
 - 2/ zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni.
8. W przypadku działań technicznych polegających na rozbudowie, przebudowie budynku, budowie nowych instalacji i innych działań, które stanowią trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, członkowie spółdzielni posiadający prawa do lokali obowiązani są wnieść indywidualne dopłaty, jeżeli przewiduje to sposób finansowania tychże działań. Obowiązek ten dotyczy także osób niebędących członkami spółdzielni, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W kosztach działań technicznych uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
11. 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 pisemnej zgody większości członków, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 91a.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady (polityka) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego wykląda się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tym sprawozdaniem.

4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.

§ 91b.

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1/ krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3/ źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 91c.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami spółdzielni.
5. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 4 określone są przez Radę Nadzorczą,

6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
7. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
8. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 7 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
9. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez spółdzielnię.
10. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 9, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.
11. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zwierać w szczególności:
 - 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek,
 - 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów),
 - 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokal użytkowe),
 - 4/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
12. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1/ budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy
 - 2/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - 3/ okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy) sezon grzewczy, kwartał, miesiąc,



- 4/ stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5/ terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru.
13. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
- 1/ naprawy i wymiany podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2/ naprawy i wymiany drzwi w klatkach i piwnicach,
 - 3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych (wanny, baterii wannowej, umywalki, baterii umywalkowej, zlewozmywaki, baterii zlewozmywakowej, brodzików, muszli ustępowych wraz z osprzętem, termy oraz kolumny do podgrzewu wody i innych urządzeń) w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4/ naprawy i wymiany instalacji elektrycznej związanej z użytkowaniem lokalu i piwnic do zabezpieczenia zalicznikowego włącznie, naprawie bądź wymianie sprzętu i osprzętu instalacji elektrycznej,
 - 5/ naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 8/ malowaniu olejnym grzejników, zlewozmywaków, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
 - 9/ wymiany i naprawy osprzętu instalacji domofonowej w mieszkaniach,
 - 10/ wymiany i naprawy kuchni gazowych, elektrycznych i węglowych,
 - 11/ wymiany i naprawy głowic oraz zaworów termostatycznych uszkodzonych przez lokatora.
14. Naprawy i wymiany określone w ust. 13 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
15. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych względnie właściciela obciążają członka spółdzielni lub właściciela.
16. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 13, 14 i 15 są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
17. Finansowanie remontów określonych w ust. 16 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
18. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.



19. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 92.

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszy zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie – funduszu remontowego.

§ 93.

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji ostatnie Walne Zgromadzenie Członków określa cele na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu członków Walne Zgromadzenie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 - 1/ majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które znalazły nabywców, przeznacza się na cele:
 - a/ spółdzielcze
 - b/ społeczne
 - 2/ wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni
4. Udział członków w podziale majątku jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego do dyspozycji Spółdzielni.
5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt. 2 dokonuje się po potrąceniu zaległości wobec Spółdzielni.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 94.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 95.

Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 22 czerwca 2006 roku.

§ 96.

Z datą zarejestrowania w Sądzie nowego Statutu traci moc Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 16.06.2003r. (ze zmianą określoną uchwałą nr 1/2003 Zebrania Przedstawicieli z dnia 17.12.2003r.)

ZARZĄD
Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Brodnicy

Z-ca Prezesa Zarządu

Kowalski
Sławomir Kowalski

PREZES ZARZĄDU

Zawadzki
Jerzy Zawadzki



Sąd Rejonowy w Toruniu
VII Wydział Gospodarczy KRS
zaświadcza, że odpis statutu odpowiada
co do treści statutowi objętemu treścią
wpisu pod nr KRS 197048
Toruń, dnia 16.10. 20 18



Starszy Sekretarz Sądowy

Beata Jędrzejewska

