

PRZEMYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

S T A T U T

**PRZEMYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w PRZEMYŚLU**

2018 rok

do użytku wewnętrznego

SPIS TREŚCI:

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	CZŁONKOWIE	4
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
	A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	7
	B. Wkłady	8
	C. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji	8
	D. Wkłady na mieszkania używane	9
	E. Spółdzielcze prawa do lokalu	10
	1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	10
	2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	13
	3) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu	14
	4) Odrębna własność lokalu	15
	F. Zamiana mieszkań	16
	G. Używanie lokali	17
	H. Najem lokali	17
	I. Opłaty za używanie lokali	17
IV.	USTANIE CZŁONKOSTWA	19
V.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	20
	A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	20
	B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	20
	C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego lub garażu	20
	D. Rozliczenie z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	21
VI.	PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI	24
	A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	24
	B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu	24
VII.	ORGANY SPÓLDZIELNI	25
	A. Walne Zgromadzenie Członków	25
	B. Rada Nadzorcza	29
	C. Zarząd	31
VIII.	GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	32
IX.	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	33
X.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	33

STATUT PRZEMYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w PRZEMYSŁU

I. P O S T A N O W I E N I A O G Ó L N E

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę - Przemyska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przemysłu zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Przemysł.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do Związków Rewizyjnych i organizacji gospodarczych.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia, na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia, na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych na zasadach określonych w art. 20 ustawy z dnia 26.10.1995 (Dz. U. nr 133 poz. 654) „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie ustaw”,
 - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia w ramach swej działalności:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale o innym przeznaczeniu,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, oraz nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia i mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
 - 4) prowadzi zakłady produkcji pomocniczej i zakłady remontowo-budowlane,
 - 5) prowadzi działalność społeczno - wychowawczą, świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań,
 - 6) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,

- 7) propaguje zasady racjonalnego urządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami Spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - 1) której przysługuje spółdzielcze 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. 9.
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. 9. 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. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. 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 art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 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 art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 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,
- 8) 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, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 271,
- 9) Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 usm,
- 10) Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio,
- 11) Zarząd Spółdzielni, na podstawie stosownej dokumentacji, potwierdza istnienie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci stosownego wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego nabycie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby której przysługuje odrębna w własność do lokalu jest zgłoszenie pod rygorem nieważności deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, Pesel, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, adres oraz NIP i nr wpisu w stosownym rejestrze.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spadkobiercom i zapisobiorcom.
6. Przepisy dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm .
7. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej Zarządu w każdym czasie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Zarząd Spółdzielni, na podstawie stosownej dokumentacji, potwierdza ustanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

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 zgłaszania wniosków w sprawach 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 Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 5) prawo otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni 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,
- 6) prawo zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części
- 7) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 usm,
- 8) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt.2 usm,
- 9) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie,
- 10) Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
- 11) koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 5, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie,
- 12) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 13) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,

- 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o przydział lokalu użytkowego lub garażu,
- 16) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do garażu mogących być przedmiotem hipoteki,
- 17) prawo do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w trybie określonym w statucie,

§ 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany przed objęciem lokalu lub zaliczkę na wkład budowlany na zasadach określonych pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem Spółdzielni (przyszłym członkiem Spółdzielni) w zawartych pomiędzy nimi umowach.
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) utrzymywać swój lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i w należyтым stanie oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) udostępnić na żądanie administracji lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje,
- 9) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w nim urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 11) wykonać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu **14 dni od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem**, jeżeli zostało złożone co najmniej na 14 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekraczało 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

B. Wkłady

§ 11.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka Spółdzielni ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na pokrycie części członkowskiego kosztu budowy mieszkania. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal (członkowskim kosztem budowy) a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek przez Spółdzielnię.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony także w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w umowie zawartej pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem Spółdzielni.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego, budowlanego, garażowego i na lokal użytkowy określa Zarząd.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne.
Nabywca własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu może przejąć spłatę rat zbywcy tego prawa wg. dotychczasowych zasad, jeśli wyrazi na to zgodę Zarząd i kredytodawca.
Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.
7. Wkładem garażowym i wkładem na lokal użytkowy jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na garaż lub lokal użytkowy.

C. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji

§ 12.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy.
2. Koszt budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe, budowlane, garażowe i na lokal użytkowy ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie - przy przydziale lokali, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego i kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.
 4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego a ostatecznymi kosztami budowy przypadającymi na dany lokal, upoważnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje stosowne prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

D. Wkłady na mieszkania używane

§ 13.

1. Do ustalenia należności członka z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego i budowlanego przyjmuje się wkład mieszkaniowy i budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 art. 10 ust. 2 usm.
3. Uprawnionymi do określania wartości rynkowej lokalu są rzeczoznawcy majątkowi.
4. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalona w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Przypadający osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego członek, z którym zawarto umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na mieszkanie zwolnione wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Wyceny prawa dokonują rzeczoznawcy majątkowi na zlecenie Spółdzielni, według stanu z daty wygaśnięcia prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
8. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
9. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
10. W przypadku, gdy pomiędzy datą wygaśnięcia prawa do lokalu, a postawieniem do zasiedlenia tego lokalu nowemu członkowi, nastąpi zamiana członkowskiego kosztu budowy

- ustalony według niniejszych zasad wkład mieszkaniowy lub budowlany dla członka obejmującego zwolniony lokal - może ulec zmianie.

§ 14.

Rozliczenie z członkiem Spółdzielni, który zaadoptował mieszkanie następuje na podstawie kosztorysu opracowanego przez Spółdzielnię. Wartość wykonanych robót zalicza się do wartości lokalu.

E. Spółdzielcze prawa do lokalu

§ 15.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

1). Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 16

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 użytkowania, 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 umowy między członkiem a Spółdzielnią. 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.

§ 17

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót, realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

§ 18

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 19

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 art. 4 ust. 1 usm.

§ 20

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

§ 21

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 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. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu 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 art. 4 ust. 1 usm.

4. W wypadku braku uprawnionych osób do otrzymania mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 22 ust. 3 statutu. Dotyczy to również sytuacji, o których mowa w § 18 statutu.
5. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za 6 miesięcy.
6. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy statutu oraz ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
7. 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.
8. 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.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 24, 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.
2. 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (koszty zadania inwestycyjnego), w tym w szczególności nie wniesiony 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.

2). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 23

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.

§ 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.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowa albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 26

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą zrzeczenia się własnościowego prawa do lokalu na rzecz Spółdzielni albo, gdy Spółdzielnia nabędzie to prawo na przykład w trybie egzekucji komorniczej skierowanej do tego prawa swych należności zasądzonych orzeczeniem sądu.

§ 27

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

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

§ 28

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, 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, to stosuje się w tym przypadku odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 29

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega egzekucji, do której stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku, gdy członek Spółdzielni lub osoby uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu posiadają długotrwałe zaległości lub uporczywie występują przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu zarząd Spółdzielni po podjęciu przez radę nadzorczą uchwały upoważniającej lub obligującej, może wystąpić z powództwem do sądu o nakazanie sprzedaży własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.

§ 31

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 32

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu.

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko Jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

4) Odrębna własność lokalu

§ 34

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 39 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

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

§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy 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.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również

więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 39

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego Jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z wyjątkiem, gdy nabywcą prawa odrębnej własności jest osoba prawna, a statut Spółdzielni nie dopuszcza członkostwa osób prawnych.

F. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 40

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 cywila występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza dokonywana jest 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.

§ 41

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i innego podmiotu.

§ 42

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

G. UŻYWANIE LOKALI.

§ 43

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

H. NAJEM LOKALI.

§ 44

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych oraz wysokość kaucji określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady zawierania tych umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 45

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez spółdzielnię.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

7. Do zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1, 3 i 4 zalicza się w szczególności:
 - 2) spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię wraz odsetkami
 - 3) koszty określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§ 46

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 45 ust. 1, 2, 3 i 4, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 47

1. Opłaty, o których mowa w § 45 ust. 1, 2, 3 i 4, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia **15** każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 45 ust. 1, 2, 3 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 45 ust. 1, 2, 3 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie spółdzielni i 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.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
5. Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 4 pod warunkiem uregulowania wszystkich należności.
6. Nie można samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni za używanie lokalu.

§ 48

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 49

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ust 1.usm.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm. 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.
3. 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.
4. 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.

§ 50

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, 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 art. 4 ust. 1 usm, 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.

§ 51

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.

A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 52

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.

W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członko-

stwa obojga małżonków.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni.

Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach może ten okres przedłużyć. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 53

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczonego wkładu.

§ 54

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłym członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu, małżonek, dzieci i inne osoby bliskie zamieszkałe razem z byłym członkiem mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi przy czym małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
3. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 55

Własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadkach określonych w § 26 Statutu.

§ 56

W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie złożyć dowód jego wszczęcia.

§ 57

W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami, przechodzi na spadkobierców.

C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego lub garażu.

§ 58

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 59

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego lub garażu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia lokalu lub garażu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu lub garażu zamiennego.

D. Rozliczenie z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 60

W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną

według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 61

Rozliczeń, o których mowa w § 60, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 62

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 63

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 60 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.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 64

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie **30** dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie **30** dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 65.

§ 65

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 64 ust.3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 66

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 67

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie **30** dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie **30** dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 68.

§ 68

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 67 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 69

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

§ 70

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Równowartość prawa do lokalu ustala się przyjmując wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Osoba uprawniona pokrywa koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego — na dzień wygaśnięcia tego prawa.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 71

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym

lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 72

Roszczenie o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 73

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

§ 74

1. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

§ 75

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 76

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego budowlanego lub garażowego - na dzień ustania członkostwa.

§ 77

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej powinna być dokonana:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego, użytkowego lub garażu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego budowlanego lub garażowego - w ciągu 3 miesięcy od ustania członkostwa.

VI. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI DO LOKALI.

§ 78

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni, któremu dotychczas przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wymaga spełnienia pięciu przesłanek merytorycznych:

- 1) uregulowania stanu prawnego gruntu,
- 2) określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 3) spełnienia warunków finansowych przeniesienia własności lokalu,
- 4) zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu,
- 5) poniesienia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 79

Ustanowienie przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka, któremu dotychczas przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, możliwe jest wyłącznie wtedy, gdy Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntu, na którym wybudowano budynek, tzn. jest właścicielem gruntu lub wieczystym użytkownikiem. Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, które nie mają uregulowanego stanu prawnego, może nastąpić po nabyciu przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki, zgodnie z art. 35 usm.

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

§ 80

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy,

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

§ 81

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

§ 82

Spłaty, o których mowa w § 78, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 83

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 84

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu, o którym mowa w niniejszym ustępie, następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Zasady głosowania określa regulamin Rady Nadzorczej.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie Członków.

§ 85

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być podzielone na części, jeżeli liczba członków przekroczy 500.
3. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
9. Członek ma prawo na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 86

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 7) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni.
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10) Uchwalanie zmian Statutu.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) Upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego.
- 13) Wybór delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 14) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
- 16) Decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 wszystkich członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub jego części, zarząd zawiadamia członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych zasobów PSM oraz podanie jego treści w co najmniej jednej regionalnej gazecie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno nadto zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części 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 lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach oraz w sposób określony przepisami statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów bez względu na ilość członków uczestniczących w Zebraniu.
4. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na ilość członków uczestniczących w Zebraniu.
5. W sprawie likwidacji i podziału Spółdzielni decyduje co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
6. Większość kwalifikowana oznacza oddanie wymaganej ilości głosów „za” w danym głosowaniu do ilości członków obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Ustalenia obecnych do głosowania dokonuje się na podstawie list obecności na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
Kwalifikowanej większości wymaga się:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie podziału lub likwidacji Spółdzielni,
 - 4) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu gdy nie uzyskał absolutorium.
 - 5) 2 /3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowania wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z powodu jej niezgodności z prawem, postanowieniami Statutu Spółdzielni, bądź dobrymi obyczajami oraz w razie gdy uchwała taka godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 91

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wybiera prezydium. Skład Prezydium oraz tryb jego powołania i procedowania określa regulamin.

§ 92

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej - z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 93

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

B. Rada Nadzorcza.

§ 94

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 95

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 - 15 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

§ 96

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, proporcjonalnie do liczby członków zamieszkałych w obrębie działania części Walnego Zgromadzenia według stanu na dzień 1 stycznia roku w którym dokonywane są wybory, z zachowaniem zasady, że na każde pełne 550 członków wybierany jest jeden członek Rady Nadzorczej nie mniej niż 2 członków na każdą część Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia członków z zastrzeżeniem, iż wynagrodzenie to może być wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 97

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa od 1-go dnia następnego miesiąca po wyborze członków Rady do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.

§ 98

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

§ 99

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.
2. Ustęp 1 stosuje się odpowiednio w przypadku utraty mandatu przez całą Radę Nadzorczą.

§ 100

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu 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,
 - 8) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 11) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz zasad rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 17) występowanie z żądaniem zwołania i zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków na warunkach określonych w § 87,
 - 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych,
 - 20) uchwalanie regulaminów wymienionych w Statucie i nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
- § 101
1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
 2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia ogłoszenia wniosku.
- § 102
1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
 2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

§ 103

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 104

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia przez członków Rady Nadzorczej zakazu konkurencji - Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Rada Nadzorcza składa niezwłocznie do Zarządu Spółdzielni wniosek o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§ 105

Szczegółowe zasady organizacji pracy Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd.

§ 106

1. Zarząd składa się z 2 - 4 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga kwalifikowanej większości 2/3 głosów członków.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 107

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych na cele inwestycyjne w imieniu lokatorów o ile członkowie mający spłacać te kredyty indywidualnie pisemnie wyrażą na to zgodę.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Członek Zarządu Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 108

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik .

§ 109

Szczegółowy zakres kompetencji, podział czynności oraz zasady organizacji pracy Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 110

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 111

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty i konserwację,
 - 2) fundusz inwestycyjny,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1, ust. 2 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 112

1. Spółdzielnia rozlicza działalność na gospodarce zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni większa odpowiednio koszty lub dochody tej działalności w roku następnym.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz w kolejności z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszu na remonty i konserwacje, funduszu inwestycyjnego, funduszu społeczno-wychowawczego.

§ 113

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

IX. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 114

1. Spółdzielnia jest autonomicznym zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem a także tych nieruchomości, w których właścicielami wyodrębnionych lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza będącymi jej własnością:
 - nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
 - nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
 - nieruchomościami niezabudowanymi.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Dla nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię powinien być opracowany i uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin porządku domowego.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 115

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie – lub uregulowanych niezgodnie z ustawami mają zastosowanie przepisy ustawowe

Niniejszy Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni w dniu 22.09.1995 r. i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Przemyślu w dniu 10.11.1995 r.

Zmiany:

- uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 29 czerwca 1999r. i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym Wydz. V Gospodarczy w Przemyślu postanowieniem z dn. 28.10.1999 r.
- uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 19 grudnia 2001r. i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 28.11.2002 r.
- uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 21 maja 2003 r. i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 13.08.2003 r.
- uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 31 maja 2006r. i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 30.06.2006 r.

- uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 30 maja 2007r. i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 18.07.2007 r.
- uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 20 maja 2010r. i zarejestrowane w Sądzie rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 13.09.2010 r.
- uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytych w pięciu częściach w dniach 09, 10, 11, 12 i 16 maja 2016 r. i zarejestrowane w Sądzie rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 26.09.2016 r.
- uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytych w pięciu częściach w dniach 15,17,21,23,29 maja 2018 r. i zarejestrowane w Sądzie rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 25.09.2018 r.