

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RYF”
w Rybniku**

Stan prawny na 22 czerwca 2018r.

Spis treści

1. Postanowienia ogólne.....	3
2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.....	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni.....	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	6
2.3. Wpisowe i udział.....	6
2.4. Prawa członków.....	6
2.5. Obowiązki członków.....	7
2.6. Ustanie członkostwa.....	8
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	8
4. Organy spółdzielni.....	9
4.1. Walne Zgromadzenie.....	9
4.2. Rada nadzorcza.....	12
4.3. Zarząd.....	14
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	15
5. Tytuły prawne do lokali.....	15
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	16
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	18
5.3. Odrębna własność lokalu.....	19
5.4. Najem lokali.....	21
5.5. Zamiana lokali mieszkalnych.....	21
6. Wkłady oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	21
6.1. Wkłady mieszkaniowe.....	21
6.2. Wkłady budowlane.....	22
6.3. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	22
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....	22
7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	23
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,.....	24
7.3. Przekształcanie najmu lokalu.....	24
8. Gospodarka spółdzielni.....	25
8.1. Zasady ogólne.....	25
8.2. Finansowanie inwestycji.....	26
8.3. Zarządzanie nieruchomościami.....	26
9. Postanowienia przejściowe i końcowe.....	28

1. Postanowienia ogólne

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Rybniku (44-200) przy ul. B. Chrobrego 39.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2017r. poz.1560 z póź.zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2018r. poz.845) i innych ustaw.

§3

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Rybnik.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Rybnikiem, jednak na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§5

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

§6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

PKD: **41.10.Z** - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

PKD: **41.20.Z** - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

PKD: **68.10.Z** - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

PKD: **68.20.Z** - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

PKD: **68.31.Z** - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

PKD: **68.32.Z** - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

PKD: **81.10.Z** - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich

- rodzin,
- 8) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
 - 9) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§7

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.
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 lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 powołanej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 powołanej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. 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.
3. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), dane dotyczące wkładów, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz wprowadza zmiany tych danych. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

§9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, deklaracja członkowska powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz adres lokalu do którego przystępującemu przysługuje prawo. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja członkowska powinna zawierać jej nazwę i siedzibę oraz adres lokalu do którego przystępującemu przysługuje prawo.
4. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni stwierdza się na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni do daty podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

- §10 skreśla się

2.3. Wpisowe i udziały

- §11 skreśla się

2.4. Prawa członków

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do powiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
- 6) prawo członka do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
- 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
- 9) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,
- 10) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni oraz innych dokumentów, których okazania nakazują przepisy powszechnie obowiązujące
- 11) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
- 12) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w terminie ustawowym,
- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni, w terminie określonym w statucie,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 16) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 17) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 18) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

2. Prawo wymienione w ust. 1 pkt. 10 nie obejmuje treści, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych lub tajemnicę przedsiębiorstwa lub też mogło by działać na szkodę spółdzielni lub szkodę kontrahentów.

3. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust. 1 pkt 10 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki członków

§13

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *skreśla się*
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, jeśli nie ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) *skreśla się*
- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 14 dni licząc od daty wystąpienia zmiany,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale) w terminie 14 dni licząc od daty wystąpienia zmiany,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 16) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 17) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym, lub wyłącznie za zgodą innych lokatorów,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2. *skreśla się*

2.6. Ustanie członkostwa

§14

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 § 62,
- 7) podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- 8) wyodrębnienia ostatniego lokalu, jeśli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali,
- 9) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 10) likwidacji Spółdzielni.

§15

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.

§16

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu lub najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§17 skreśla się

§18 skreśla się

§19 skreśla się

§20 skreśla się

3. Postępowanie wewnętrzne

§21 skreśla się

§22 skreśla się

§23 skreśla się

4. Organy spółdzielni

§24

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 następuje w tym samym trybie.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za,” i „przeciw,” uchwały.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.

4.1. Walne Zgromadzenie

§25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. *skreśla się*
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
4. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - 1/10 członków.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
6. W przypadkach wskazanych w ust.4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 6 i 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
10. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§26

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, poprzez wywieszenie ogłoszenia w gablotach informacyjnych umieszczonych na klatkach

schodowych budynków należących do Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w §26 .
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. W sprawach:
 - 1) zbycia nieruchomości,
 - 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej ,
 - 3) likwidacji Spółdzielni,
 - 4) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, -do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu lub posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§28

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej upoważniony członek.

§29

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania i kontynuacji przerwanej posiedzenia.

§30

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku liczby członków określonej w §27 ust. 3 , 4 ,
- 3) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§31

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 lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, w przypadku niepodjęcia uchwały w tym zakresie najwyższą sumą zobowiązań na dany rok jest suma określona w poprzedniej uchwale.
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§32

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, Związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego 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.
5. Prawo zaskarżenia uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§34

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.2. Rada Nadzorcza

§35

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie,
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu .
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie w terminie 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia podając imię i nazwisko kandydata, dołączając pisemną zgodę kandydata.
4. Rada Nadzorcza składa się z pięciu 5 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż, przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§36

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza Komisja Skrutacyjna (minimum 2 osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie) przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska, imiona oraz adresy zamieszkania kandydatów zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji.
3. Głosujący wskazuje nazwiska kandydatów, na których głosuje.
4. Głos jest ważny Jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
5. Drugą turę wyborów przeprowadza się w przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą najmniejszą liczbę głosów uprawniającą do zasiadania w Radzie Nadzorczej.

§37

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie 3 letniej kadencji z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej następnej kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek który w wyborach uzyskał kolejną największą liczbę głosów. Jeżeli takiej osoby nie ma Walne Zgromadzenie uzupełnia skład Rady w trakcie najbliższych obrad.

§38

1. Rada Nadzorcza wyłania ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi:
 - a) przewodniczący,
 - b) zastępca przewodniczącego,
 - c) sekretarz,
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni w w/w sprawach upoważnionych jest dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
 - 9) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§40

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być , także zwołane na wniosek członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej jej Prezydium lub komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Wynagradzanie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:
Przewodniczący - 30 % ,
Z-ca przewodniczącego - 20 % ,
Sekretarz - 20%,
Członkowie - 10%
minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§41

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3. Zarząd

§42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z dwóch członków — prezesa i jego zastępcy.
3. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§43

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§44

1. Do zakresu uprawnień Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych .
 - 7) prowadzenie bieżącej działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie z tym związanej działalności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do

- zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia ,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań ,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

§45

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu, w miarę potrzeb .
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu , tryb zwoływania posiedzeń obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§46

Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają łącznie obydwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik umocowany uchwałą Zarządu .

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

5. Tytuły prawne do lokali

§48

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§49

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni .
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do współmałżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§50

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) postanowienia określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy.

§51

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku śmierci osoby, której przysługuje to prawo, chyba że przedmiotowe prawo przysługuje małżonkom.

§52

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

§53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami regulaminu przetargu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w regulaminie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§54

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§55

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§56 skreśla się

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§58

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

§59

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

§60

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §92 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§61

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu wierzytelności Spółdzielni z tytułu :
 - nie wniesionego wkładu mieszkaniowego albo budowlanego,
 - jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji,
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - prawomocnych tytułów egzekucyjnych obciążających to prawo,Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

5.3. Odrębna własność lokalu

§62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
5. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
6. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 62 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 62 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 62 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 62 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§65

Nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem.

§66

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, zapisobiorcy i licytanta.

§67

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§68

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości członków lub właścicieli lokali w danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§69

Nabyty lub odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

5.4. Najem lokali

§70

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe .
Tryb przyjmowania w poczet członków ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.5. Zamiana lokali mieszkalnych

§71

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny . Zamiana ta uzależniona jest od zgody Zarządu. Odmowa Zarządu wymaga uzasadnienia .
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody Zarządów obu spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

6. Wkłady oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

6.1. Wkłady mieszkaniowe

§72

1. Osoba, o której mowa w § 50, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 50, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 - 1¹ Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Wartość wkładu mieszkaniowego nie podlega waloryzacji.

6.2. Wkłady budowlane

§73

1. Osoba, o której mowa w § 62 ust. 1, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
- 1¹. Przepisy ust. 1 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
- 1². Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Wartość wkładu budowlanego nie podlega waloryzacji.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zawarciem umowy przenoszącej na nabywcę prawa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spłacanych następnie rat. Wysokość zaliczki i rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego oraz terminy wpłat ustala Zarząd w umowie z nabywcą prawa.
4. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust. 3 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na : zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

6.3. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§74

Zasady naliczania i rozliczania wkładu mieszkaniowego oraz wkładu budowlanego określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

§75

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do pisemnego żądania, by Spółdzielnia zawarła z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Członek, lub osoba nie będąca członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mają prawo wystąpić z pisemnym żądaniem, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.
Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby

prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu .

§76

1. Koszty techniczne , w tym koszty wyceny obciążają lokatora Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi obciążają lokatora, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§77

1. *skreśla się*
2. Jeżeli spółdzielnia przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.
3. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

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

§78

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 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 § 92 statutu ,
- 4) *skreśla się*

§79

Wpłaty, o których mowa w §78 ust. 1) - 4) , wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed podpisaniem umowy przeniesienia na niego własności lokalu.

7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§80

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92 statutu ,

7.3. Przekształcanie najmu lokalu

§81

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1,
3. Jeżeli Spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku w którym znajduje się lokal.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art.9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jednolity Dz.U. z 2014r, poz.1381), podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust.3.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

6. Koszt wyceny lokalu mieszkalnego w celu określenia wartości rynkowej oraz wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, a także koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

8. Gospodarka Spółdzielni

8.1. Zasady ogólne

§82

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

§83

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§84

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia sprawozdawczego lub jego pierwszej części.

§85

1. Fundusze spółdzielni stanowią
- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) skreśla się
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§86

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§87

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa (po uwzględnieniu odliczeń ustawowych) zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§88

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg. następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz udziałowy,
- 3) *skreśla się.*

§89

§ 89 skreśla się

8.2. Finansowanie inwestycji

§90

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie .
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) opis techniczny i funkcjonalno-użytkowy inwestycji,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej kosztu budowy uchwała Rada Nadzorcza.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami

§91

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem), a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenie terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
3. Spółdzielnia może zarządzać również nieruchomościami powierzonymi w zarząd, nie będącymi jej własnością.

§92

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo własności, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale na tych samych warunkach co członkowie Spółdzielni.

§93

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa stosowny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§94

1. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz wody i ścieków określają stosowne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin o którym mowa w ust. 1 może określać inny okres rozliczeniowy niż podany w § 86.

§95

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa § 92 Statutu, zwiększa odpowiednio rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów z zastrzeżeniem ust.2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z opłat za c.o. (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§96

1. Opłaty, o których mowa w § 92 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 92 Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić:
 - a) co najmniej 20 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
 - b) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego przypadku pozostałych opłat tj. opłaty eksploatacyjnej i tworzonych funduszy.Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele odrębnych lokali nie będący 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 pobiera odsetki ustawowe.

§97

1. *skreśla się*
2. *skreśla się*
3. *skreśla się*
4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
5. W razie potrzeby, Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki pożytkami Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i statutu.

§98

1. Zasady używania lokali oraz podstawowy zakres rozdziału praw i obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

9. Postanowienia przejściowe i końcowe

§99

Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy.

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu

SĄD REJONOWY W GLIWICACH, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "RYF", RYBNIK
 dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000155013
Data i godzina dokonania wpisu	30.10.2018 07:17:06
Numer wpisu w pozycji rejestru	25



Za zgodność odpisu z oryginałem
 2018 -10- 30

Gliwice, dnia

Sekretarz Sądowy
 Sekretarz sądowy

Bogusław Małańczuk