

STATUT
Regionalnej Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych
„INWEST-DOM” w Koszalinie

/tekst jednolity z dnia 24 czerwca 2021r./

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Regionalna Spółdzielnia Inwestycji Mieszkaniowych „INWEST-DOM” w Koszalinie**, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Koszalin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie: zarejestrowanego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U.2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), zwanej dalej „uosm” i innych ustaw.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin wynikających z zamieszkania w spółdzielczym osiedlu lub budynku poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności znajduje następujące odzwierciedlenie w przepisach Polskiej Klasyfikacji Działalności:

- 1) 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 2) 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 3) 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
- 4) 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
- 5) 81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

3. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną i mającą na celu realizację bezpośrednich działań Spółdzielni, o których mowa w § 3 w następującym zakresie:

- 1) Sprzątanie obiektów (PKD 81.2),
- 2) Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych (PKD 81.21.Z).
- 3) Pozostałe sprzątanie (PKD 81.29.Z).
- 4) Produkcja pozostałych mebli (PKD 31.09.Z).
- 5) Pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20B).

§ 5

Spółdzielnia może prowadzić działalność polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia takiej działalności jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

§ 7

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć Spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego oraz przystępować do już istniejących takich Spółdzielni i spółek, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 8

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”:

- 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) 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 tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 4) Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wolnostojącym, o którym mowa w art. 17¹⁹ uosm.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu:
- 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
 - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. 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 nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 9.

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 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, 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 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.

2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności lokalu: na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 10.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych **do 9 września 2017 roku** udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

DZIAŁ III.

Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków

§ 11.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (podejmuje uchwałę) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Uchwałę stwierdzającą powstanie członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
 - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali:
 - 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
 - 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
 - 3) Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email,

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

- 4) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
- 5) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
- 6) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8.
- 7) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
- 8) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
- 9) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
- 10) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 12.

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

DZIAŁ IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 13.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,

- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 18) 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,
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust.1. pkt 10. i pkt 13., ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1., zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta 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 (art.18 § 3 Prawa spółdzielczego).

§ 14.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać:
 - a. postanowień statutu,
 - b. regulaminów,
 - c. i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 16) uczestniczyć w spłacie zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów w części przypadającej na dany lokal mieszkalny w wysokości określonej przepisami prawa.

DZIAŁ V. USTANIE CZŁONKOWSTWA

§ 15.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni, właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
- 4) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa 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 uosm.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia: właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 uosm:
- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni będący założycielem, właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, 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.

§ 17.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2, przez Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18.

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 21.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 22.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1. pkt 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 26.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej – 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązującego w dniu wypłaty wynagrodzenia;
 - 2) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 27 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązującego w dniu wypłaty wynagrodzenia.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Ryczałt miesięczny członka Rady Nadzorczej jest obniżony o 100% za nieobecność w choćby w jednym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.
4. Miesięczny ryczałt ulega zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych – to jest w górę od kwoty wyższej niż każde 5,00 zł, a w dół – od kwoty niższej, niż każde 5,00 zł.
5. Za dojazd na posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielnia nie zwraca kosztów przejazdu.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest jednoczęściowe.
2. Każdy Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Każdy członek na Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu, oprócz członków, mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 28.

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
- 5) uchwalanie zmian Statutu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) upoważniania Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 9) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 11) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 12) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
- 13) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 14) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - przynajmniej 1/4 liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą 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. Dopuszcza się dodatkowe zawiadomienie poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze spółdzielni i zwyczajowych miejscach na klatkach schodowych.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust. 1.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, jak również zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, gdy Statut takie wybory przewiduje. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych obecnych na Walnym Zgromadzeniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi odbywa się tajnie.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub Statut nie stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących przypadkach:
 - 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany statutu, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni;
 - 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia majątku lub likwidacji spółdzielni.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków, uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8 poparte przez minimum 10 członków w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Prawo wnoszenia poprawek do projektów uchwał przysługuje członkom nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków i przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
11. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).

§ 32

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

§ 33

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium zebrania w składzie: przewodniczący zebrania, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły przechowuje Zarząd przez okres 10 (dziesięć) lat.

RADA NADZORCZA

§ 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 35

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do wyboru nowej Rady.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 36

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 37

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej można sprawować tylko przez dwie kolejne kadencje.

§ 38

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości .
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do wykonania tych czynności wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 7) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 8) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, zasad postępowania w sprawie powstania członkostwa, ustania członkostwa i utraty członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 9) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 10) uchwalanie regulaminu używania lokali w ramach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 11) uchwalanie regulaminu określającego kryteria najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 13) uchwalanie regulaminu określającego zasady tworzenia i gospodarowania funduszami,
 - 14) uchwalanie innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,

- 15) uchylanie uchwał Rady Nadzorczej, jeżeli są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 16) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni lub osób posiadających roszczenia do uzyskania członkostwa od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
 - 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację,
 - 20) podejmowanie decyzji w zakresie badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 21) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zatwierdzających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 22) uchwalanie zasad rozliczania na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 23) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni.
2. W celu wykonywania powierzonych jej zadań, Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności.

§ 39

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwoływane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

§ 40

W posiedzeniach Rady Nadzorczej lub prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście.

§ 41

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 42

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ZARZĄD

§ 43

1. Zarząd składa się z dwóch osób: Prezesa i Zastępcy Prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą, z tym że kandydat na Prezesa Zarządu wyłaniany jest w drodze konkursu. Tryb i zasady wyboru Prezesa Zarządu określa każdorazowo Rada Nadzorcza.
2. Prezes Zarządu winien posiadać wykształcenie wyższe, co najmniej pięcioletni staż pracy na stanowisku kierowniczym oraz inne predyspozycje i uprawnienia określone uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
6. Członek Zarządu może zrzec się funkcji członka w formie oświadczenia, które jest równoznaczne z rozwiązaniem stosunku pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Odwołanie członka Zarządu następuje większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący odwołania.

§ 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni: właścicieli lokali,
 - 2) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - 5) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 6) udzielanie pełnomocnictw,
 - 7) składanie sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) sporządzanie projektu planu działalności gospodarczej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 10) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zwoływanie pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania organu,
 - 14) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 15) zawieranie umów najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
 - 16) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali.
3. Zarząd współdziała z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji, oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 45

1. Zarząd podejmuje uchwały w trakcie okresowo odbywanych posiedzeń. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 46

1. Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu łącznie z pełnomocnikiem.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby oraz przybicie pieczęci Spółdzielni.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 47

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 48

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 przypadku 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, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:

- 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 9 miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Nadzorczej.

§ 49

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

DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 50

1. Spółdzielnia prowadzi działalność statutową na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy za wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania, gdzie okres rozliczeniowy trwa od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego.

§ 51

1. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy,
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje Walne Zgromadzenie w drodze uchwały, z tym że co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

§ 52

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz remontowy.
2. Sposób pokrycia straty każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 53

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 54

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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni, które dotyczą korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

B. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 55

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. 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 spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, 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.

C. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 uosm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

Wnoszenie wkładów mieszkaniowych na lokale mieszkalne z nowych inwestycji

§ 57

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 58

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie, w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie, po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 59

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami przewidywanej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 60

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli 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.

§ 61

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozliczenie wkładów mieszkaniowych

§ 62

1. W razie ustania członkostwa w Spółdzielni 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 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.
3. 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 ust. 3 niniejszego paragrafu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
4. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład albo jego wniesioną część w terminie trzech miesięcy.

§ 63

1. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu w zakresie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ten lokal, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 85 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, 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.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 85 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 3, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 64

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 65

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba że zbyta część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oraz prawa wyodrębnionej własności do lokalu.

B. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 66

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 67

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 niniejszego paragrafu Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 68

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni wówczas dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69

1. 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, od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 70

Roszczenie o wypłatę:

- wkładu budowlanego albo jego części,
 - o wypłatę 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.

§ 71

Na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego Spółdzielnia potrąca:

- z równowartości wkładu budowlanego, należnego osobie uprawnionej,
 - z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnego osobie uprawnionej,
- wierzytelności wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni na podstawie przepisów ustaw, postanowień Statutu i Regulaminów Spółdzielni.

C. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 72

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z żądającymi umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na żądających ułankowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich wymaganych spłat.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącej współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułankowych częściach te osoby.

§ 74

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

DZIAŁ III. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.

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. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 76

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 75, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 75 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 75 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. § 75 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 78

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 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 § 75 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 79

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 8.

§ 80

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 81

Postanowienia § 75 - § 81 stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych.

B. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

Rozliczenie wkładów budowlanych na lokale mieszkalne z nowych inwestycji

§ 82

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 zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład albo jego wniesioną część w terminie trzech miesięcy.

§ 83

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 której mowa w § 82 ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

DZIAŁ IV. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 84

1. Lokal, który został przydzielony członkowi Spółdzielni lub jest przedmiotem umowy zawartej z członkiem Spółdzielni może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu nie może użytkować go niezgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży 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 część kosztów zarządu ogólnego.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz koszty zarządu przypadające na dany lokal.
3. Koszty utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, obejmują koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozy nieczystości, instalacji RTV, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali.
5. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu zalicza się:
 - spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - koszty wyodrębnienia przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
6. Podstawą rozliczeń między członkiem a Spółdzielnią jest powierzchnia lokalu określona w przydziale lub umowie, z zastrzeżeniem sposobów rozliczeń wody, obliczania kosztów centralnego ogrzewania i kosztów zagospodarowania śmieci.

§ 86

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń, które w nim się znajdują. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 87

1. Opłaty, o których mowa w § 85 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca. Za dzień wniesienia opłat uznaje się dzień uznania zapłaty na rachunku bankowym Spółdzielni.
2. Opłaty za mieszkanie i lokale użytkowe postawione do dyspozycji przed 15 (piętnastym) dniem miesiąca – pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15 (piętnastym) dniu miesiąca – za pół miesiąca.
3. Od należności nie zapłaconych w terminie Spółdzielnia ma prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Wysokość opłat, o których mowa w § 85 Statutu jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej, jeśli taki został przyjęty,
 - 4) regulaminu rozliczenia kosztów wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) regulaminu wnoszenia i rozliczania opłat za wywóz nieczystości stałych.
5. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 88

1. W okresie używania lokalu członek zobowiązany jest na swój koszt do jego odnowienia, wykonywania napraw, wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w zakresie i terminach ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Członek zwalnający lokal zobowiązany jest na swój koszt do jego odnowienia, wykonania napraw i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg lub zwrotu Spółdzielni kosztów wykonania odnowienia, napraw oraz wymiany urządzeń technicznych i podłóg. Jeżeli urządzenia techniczno-sanitarne lub podłogi nie zostały zużyte całkowicie, członek zobowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wartości zużycia obliczoną według cen obowiązujących w dacie przekazania lokalu Spółdzielni.
2. W przypadku zwolnienia lokalu lokatorskiego wartość ponadnormatywnego wyposażenia uwzględniona jest w wycenie rzeczoznawcy. Wartość ponadnormatywnego wyposażenia lokali własnościowych liczona jest łącznie z równowartością spółdzielczego prawa do lokalu i wypłacona po opuszczeniu mieszkania i przejęciu przez Spółdzielnię.
3. Za ponadnormatywne wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
4. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 89

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 90

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 91

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

DZIAŁ V. NAJEM LOKALI

§ 92

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Spółdzielnia w pierwszej kolejności wynajmuje lokale mieszkalne swoim członkom oczekującym na przyznanie lokali. O wynajęciu lokalu mieszkalnego innym osobom decydują przede wszystkim zaofiarowane przez nie warunki najmu lokalu. Spółdzielnia może ogłaszać przetargi na najem lokali mieszkalnych.
3. O wynajęciu lokalu użytkowego członkom lub innym osobom decydują przede wszystkim zaofiarowane przez nie warunki najmu lokalu. Spółdzielnia może ogłaszać przetargi na najem lokali użytkowych.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, szczegółowe warunki wynajmowania lokali, ogłaszania przetargów określają przepisy odpowiednich ustaw, w tym ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ VI. GARAŻE

§ 93

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże wolno stojące, garaże wbudowane w budynkach wielorodzinnych w celu zawierania umów, których przedmiotem będzie:
 - 1) ustanawianie prawa odrębnej własności,
 - 2) oddanie garaży w najem członkom lub osobom trzecim.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład budowlany według zasad określonych w Statucie, odpowiednio do ustanawianego prawa albo kaucję, jeżeli zamierza korzystać z garażu na zasadzie umowy najmu. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 94

W zakresie nie uregulowanym odmiennie w postanowieniach niniejszego działu, do garażu stosuje się odpowiednio przepisy części I oraz przepisy działu II, III, IV i V części drugiej Statutu.

§ 95

Garaż wolnostojący może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka lub osób wspólnie z nim zamieszkujących. W garażu stanowiącym integralną część budynku przechowywane mogą być wyłącznie pojazdy osobowe.

§ 96

1. Umowy, o których mowa w § 93 ust. 1 zawiera Zarząd Spółdzielni. Pierwszeństwo przy oddaniu garażu w najem mają członkowie Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni, właścicieli i najemców garaży, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu oraz przedmiot najmu określają przepisy odpowiednich ustaw i postanowienia umowy, którą zawiera z właścicielem lub najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem należności za garaż i urządzenia w nim się znajdujące. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
4. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i w umowie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 97

Postanowienia niniejszego Działu nie dotyczą garaży w spółdzielczych segmentach jednorodzinnych.

DZIAŁ VII. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 98

1. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się lustracji w przypadkach oraz na zasadach przewidzianych w ustawie - Prawo spółdzielcze. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:
 - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,

- d) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
 4. Lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
 5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

DZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 99

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie statut lub jego zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 100

Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596)** nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 101

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 102

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni zostaje przeznaczona na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia.

§ 103

1. Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie niniejszego statutu.
2. Do przeniesienia obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań (ust.1) od chwili wejścia w życie niniejszego statutu mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.

Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Regionalnej Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych „INWEST-DOM” w Koszalinie uchwałą nr 8 z dnia 29 czerwca 2018 roku, a niniejszy tekst jednolity uwzględnia zmiany w Statucie uchwalone Uchwałą nr 13 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2021r., z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w sądzie rejestrowym.

Z-ca Prezesa Zarządu

Maria Zielińska

Prezes Zarządu

Wojciech Początek