

S t a t u t
Spółdzielni Mieszkaniowej
„NASZA CHATA”
w Lubinie

- tekst jednolity -

I.POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasza Chata” zwana dalej „Spółdzielnią”. Działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity z 2003r. Dz.U. z 2003r.Nr 188 poz.1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003r. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) oraz niniejszego statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lubin.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej SM „Nasza Chata” w Lubinie.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w Spółdzielni, osiedlu lub budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1/ Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2/ Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3/ Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4/ Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5/ Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6/ Działalność związana z kulturą , rekreacją i sportem,
3. 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,
 - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
 - 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 7/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości,
 - 8/ prowadzenie działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej,
4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia :
 - 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni lub stanowiących własność innych osób prawnych lub fizycznych.
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z innymi organizacjami

społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także wchodzić w związki gospodarcze oraz zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi i garażami.

6. Spółdzielnia zrzeszona jest w Krajowej Radzie Spółdzielczej i może być członkiem związków rewizyjnych.

II. CZŁONKOWIE

A. Nabycie członkostwa.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) 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. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 6.

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 do dokonania przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

7) jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do 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.

§ 7.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych jej nazwę, siedzibę i adres oraz stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§ 8.

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.

2. 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.

3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki, określone w § 5 ust. 1.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

5. 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. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 8 a

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, nr PESEL, NIP w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów **przed 09.09.2017r**, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych wobec spółdzielni.

2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje:

- a) członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni
- b) pracownikowi Spółdzielni upoważnionemu przez Zarząd,

3. Osoby przeglądające rejestr składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

Skreśla się § 9.

B Prawa i obowiązki członków.**§ 10.**

Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo do otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6/ prawo otrzymania odpisu i regulaminów, **statutu** oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Prawo to nie może naruszać przepisów o ochronie danych osobowych, ustawy o ochronie konkurencji i innych ustaw. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8/ prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa,
- 9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z ogólnodostępnymi pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11/ **prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni.**
- 12/ **prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni.**
- 13/ **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,**
- 14/ **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.**
- 15/ **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 terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).**

§ 11.

Członek obowiązany jest :

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni lub umowie zawartej ze Spółdzielnią,
3 - skreśla się,
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany
- 5/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6 - skreśla się*
- 7/ utrzymać swój lokal w należyтым stanie *użytkowym,*
- 8/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu *oraz adresu do korespondencji*
- 9/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania mienia Spółdzielni i jej zabezpieczenie,
- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16/ do opróżnienia lokalu wraz z osobami zamieszkującymi w tym lokalu w terminie **3 m-cy** po wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu – na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu,

§ 11 a.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) Zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) Wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) Rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w wypadkach określonych w art. 24 ¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni

§ 11 b

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

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 m-ca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia jego złożenia, o ile postanowienia statutu i regulaminów nie stanowią inaczej.
O sposobie załatwienia sprawy – wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia jej na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 21 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło 6 m-cy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

III. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13

1. Wysokość wpłaconego udziału jest stała i nie podlega waloryzacji.
2. Każdy członek Spółdzielni bez względu na ilość posiadanych udziałów ma jeden głos stanowiący o sprawach Spółdzielni.
3. Wpisowe i udziały wpłacone do 09.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 14.

1. Członkowi może przysługiwać:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,
 - 3/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,

- 4/ najem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może ustanawiać na ich rzecz w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni :
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu,

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 15.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o s.m i w statucie Spółdzielni. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do obojga małżonków. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.**
3. **Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**

§ 16.

1. Wkład mieszkaniowy, o którym mowa wyżej stanowi kwotę odpowiadającą różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 17.

1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie.**
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. **W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 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 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 lokalu mieszkalnego, jeżeli**

- najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
 5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o s.m. zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 18.

1. 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, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo ostatecznie rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 19.

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

§ 20.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 18 i § 19, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom, i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest pisemne zawiadomienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o prawie do lokalu rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 21.

Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miało wpływ na

wysokość opłat na rzecz spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni.

§ 21 a

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 22.

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. .
2. – *skreśla się*
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. 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 albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 23.

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 (*jeżeli tego nie zrobią Spółdzielnia wyznaczy pełnomocnika*)

§ 24.

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

§ 25.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 25 a.

Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz garażu.

§ 26.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

D. Odrębna własność.

§ 27.

1. Spółdzielnia na wniosek członka ustanawia na jego rzecz odrębną własność lokalu na podstawie umowy w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a spółdzielnią.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
5. Nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa wyżej.

6. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 28.

Osoba ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności. Wkład budowlany musi być wniesiony w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 28 a.

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

E. Najem lokalu.

§ 29.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, dla których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na cechy techniczno użytkowe tych lokali.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wysokość czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Kalkulacja czynszu musi uwzględniać konieczność zabezpieczenia należności na poczet remontów lokalu, które zgodnie z przepisami prawa spoczywają na właścicielu mieszkania. To samo dotyczy kaucji mieszkaniowej. Szczegółowe zasady naliczania czynszu i kaucji określa Regulamin najmu lokali mieszkalnych.

§ 30.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na drodze przetargu lub decyzji Zarządu w drodze negocjacji.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych i garaży są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

V. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 31.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność lokalu.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub lokalu użytkowego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność garażu lub lokalu.

Skreśla się § 32.

§ 33.

Wnioski członków i najemców o których mowa w § 31 powinny być rozpatrzone w terminie 6 m-cy od daty ich wpływu do Spółdzielni.

§ 34.

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie własności lokalu w terminie 6 m-cy od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu, **przez co należy rozumieć spłatę:**

- a) Przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia korzystała 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) Spłatę zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego, rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi osoba wnioskująca o zmianę tytułu prawnego, nawet gdyby nie przystąpiła do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Członek lub najemca, na którego rzecz przenoszona jest własność lokalu ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej i koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej.

§ 34 a.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o u.s.m oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

VI. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 35.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonać zamiany zajmowanego lokalu między sobą, jak również z innymi osobami fizycznymi spoza spółdzielni spełniającymi wymogi statutu.
2. Zamiany mieszkań między członkami różnych Spółdzielni można dokonywać za zgodą zarządów spółdzielni zamieniających się członków.

§ 36.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosować należy postanowienia regulaminów Spółdzielni.

§ 37.

Spółdzielnia może odmówić wyrażenia zgody na zamianę mieszkania z osobą zamieszkałą poza spółdzielnią, która nie gwarantuje przestrzegania postanowień statutu i regulaminów Spółdzielni.

VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 38.

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, utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 2 - *skreśla się*
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c. o., dostawy wody, koszty obsługi dźwigów osobowych, koszty działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej, **wpłaty** na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi **w tym koszty utrzymania mienia**.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
6. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym **przysługują prawa odrębnej własności do lokali**, mogą odpłatnie korzystać z działalności o której mowa w pkt.5 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

8. Osobom, o których mowa w § 38 ust. 1, 2, 3 i 4 będą dostarczane pisemne informacje o rozliczeniach wpłacanych zaliczek za media tj. centralne ogrzewanie i wodę oraz potwierdzenia salda do ich skrzynek wrzutowych znajdujących się na klatkach schodowych.

§ 39.

1. Za opłaty, o których mowa w § 38 ust. 1- 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 40.

1. Opłaty, o których mowa w § 38, wnosi się co miesiąc do 30 dnia **każdego** miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek **ustawowych za opóźnienie**

§ 41.

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości **zależnych od Spółdzielni** opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 ustawy o s. m. co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Stawki opłat za użytkowanie lokali oraz zasady rozliczania kosztów ustalane są na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów GZM.

§ 42.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 38 statutu oraz 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

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

§ 43.

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Skreśla się dział VIII.

IX. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALU

§ 51.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 24.04.2001r tj. przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część wyliczoną wg średniocłonkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa pomniejszoną o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa.
2. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu, w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 30 dni od dnia opróżnienia. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.1 - 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art.15 ust. 2 usm występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część waloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 52.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 24.04.2001r tj. przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część wyliczoną wg średniocłonkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa pomniejszoną o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w

sposób przewidziany w ust. 1 - 2. nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię, na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 i 1.1. , jak również koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. – *skreśla się*
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art.15 ust. 2 usm występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład budowlany albo jego część waloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 53.

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. **Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.**
3. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów,
4. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
5. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały liczby głosów, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie spółdzielni , zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według zasady j.w.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 54.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 100 członków spółdzielni z podaniem celu zwołania Walnego Zgromadzenia,

4. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia, żądają umieszczenia w porządku obrad konkretnej sprawy winni z tym żądaniem wystąpić do Zarządu Spółdzielni w terminie co najmniej 30 dni przed terminem odbycia zebrania.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia Związek Rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
6. O czasie i miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał i informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia będą wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, oraz na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych i przy garażach.
7. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony powyżej.

§ 55.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2/ 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 7/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 10/ uchwalanie zmian statutu,
 - 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13/ wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
 - 14/ uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,

§ 56.

- 1/ Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 54 statutu .

- 2/ Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
- 3/ Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Uchwały o zbyciu nieruchomości, zbyciu zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Do podjęcia uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
- 4/ Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5/ Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 6/ Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 7/ Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 57.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

§ 58.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Członek Zarządu wytacza powództwo przeciwko Spółdzielni, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 59.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają prezydium w składzie co najmniej 3 osobowym: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium zebrania.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§60.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół w terminie 30 dni od dnia zakończenia obrad, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. W przypadku kiedy Walne Zgromadzenia odbywa się w częściach protokół sporządza się w terminie 30 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia i protokół podpisują przewodniczący i sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
3. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenia

B. Rada Nadzorcza

§ 61.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 62.

1. Rada Nadzorcza liczy 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują **wynagrodzenie miesięczne** za udział w posiedzeniach Rady, który jest wypłacany w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
Przewodniczący Rady – 35 % minimalnego wynagrodzenia określonego przez MPiPS,
Członkowie Rady - 25 % minimalnego wynagrodzenia określonego przez MPiPS.
W przypadku powołania członków rady do komisji problemowych, ich ryczałt miesięczny wzrasta o 15% minimalnego wynagrodzenia.
4. Członkowie Rady nie mogą być właścicielami lub udziałowcami podmiotów gospodarczych współpracujących ze Spółdzielnią.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenie, że nie byli prawomocnie skazani za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwa karno – skarbowe i nie są zadłużeni wobec Spółdzielni.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
8. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnik członka.

§ 63.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata , od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbytego przed upływem trzech lat od wyborów.

2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 64.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) Odwołania większością 2/3 głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) Zrzeczenia się mandatu,
- 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni,

§ 65.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji wchodzi osoba znajdująca się na liście kandydatów do Rady Nadzorczej, która otrzymała największą liczbę głosów po osobach wybranych do Rady Nadzorczej.

§ 66.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań i analiz finansowych Spółdzielni,
 - nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
- 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
- 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznej oraz występowania z nich zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 11) uchwalanie regulaminów Zarządu,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,

- 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
- 17) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 18) uchwalanie regulaminów:
 - rozliczania kosztów inwestycji,
 - regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za C.O.
 - regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - regulaminu porządku domowego,
 - regulaminu komisji Rady,
 - uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 19) ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 67.

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

C. Zarząd

§ 68.

1. **Zarząd składa się z 2 - 3 osób, w tym Prezesa i Członka Zarządu lub Prezesa i dwóch Członków Zarządu.**
2. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Członkowie Zarządu nie będący pracownikami Spółdzielni otrzymują **ryczałt miesięczny** za udział w posiedzeniach Zarządu w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
5. **Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium”.**
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 69.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni. Szczegółowy zakres kompetencji określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. **Zarząd przyjmuje do wiadomości powstanie lub utratę członkostwa**
4. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i do Walnego Zgromadzenia.

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 70.

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą w zakresie gospodarki lokalowej na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków z podziałem na nieruchomości. Prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalona w podziale na nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. O przeznaczeniu wyniku finansowego na działalności pozostałej i finansowej Spółdzielni decydować będzie Walne Zgromadzenie.
4. 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.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni i mienie spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 71.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) Fundusz udziałowy.
- 2) Fundusz zasobowy.
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- 4) Fundusz remontowy.
- 5) Fundusz zasobów mieszkaniowych,

Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 72.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w Regulaminie szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1/ ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów
 - 2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 73.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego, w następnej kolejności z pozostałych funduszy.

§ 74.

Kwoty roszczeń przedawnionych zwiększają lub zmniejszają fundusz zasobowy Spółdzielni.

XII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 75.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

Po uchwaleniu statutu organem właściwym do jego zmiany jest Walne Zgromadzenie.

§ 76.

W sprawach nie unormowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne ustawy.

§ 77.

Statut Spółdzielni – tekst jednolity - uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie Uchwałą Nr 15/2023 z dnia 14.06.2023r. uwzględniający zmiany w Statucie dokonane uchwałą Nr 13/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Sp-ni z dnia 09.06. 2025r.