ODPIS

SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
15-950 Białystok, ul. Mickiewicza 103
tel. 85 66 56 510, fax 85 66 56 312
5901

2156

Pm
09.05.2019
Emma.

STATUT

SĄD REJONOWY
w Białymstoku
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
15-950 Białystok, ul. Mickiewicza 103
tel. 85 66 56 510, fax 85 66 56 312

Białystok, dnia 2019-04-30

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

UL. HOŻA 4
16-300 AUGUSTÓW

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Augustowie
SEKRETARIAT
08. 05. 2019
1038
L. dziennika

Sygn. akt **KRS 0000099625**

ZAŚWIADCZENIE

Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zaświadcza, że statut niniejszy odpowiada co do treści statutowi ostatnio złożonemu do akt rejestrowych.

Z upoważnienia
Przewodniczącego Wydziału

Krajowego Rejestru Sądowego
mgr Alicja Szkil
1373

ODPIS

SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
15-950 Białystok, ul. Mickiewicza 103
tel. 85 66 56 510 fax 85 66 56 312
5901

2156

09.05.2019

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W AUGUSTOWIE

TEKST JEDNOLITY

SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
15-950 Białystok, ul. Mickiewicza 103
tel. 85 66 56 510 fax 85 66 56 312
5901

Augustów 2018 rok

SPIS TREŚCI

Dział I. PRZEPISY WSTĘPNE str. 1
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE str. 2
ROZDZIAŁ 1. Warunki przyjęcia w poczet członków str. 2
ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków str. 4
ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa str. 9
ROZDZIAŁ 4. Wpisowe, udziały i inne opłaty str. 10
DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI str. 11
ROZDZIAŁ 1. Walne Zgromadzenie str. 12
ROZDZIAŁ 2. Rada Nadzorcza str. 16
ROZDZIAŁ 3. Zarząd str. 19
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE str. 22
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI str. 23
DZIAŁ VI. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI str. 25
DZIAŁ VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU str. 28
DZIAŁ VIII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO str. 33
DZIAŁ IX. ZAMIANA MIESZKAŃ str. 40
DZIAŁ X. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ str. 40
DZIAŁ XI. NAJEM LOKALI str. 40
DZIAŁ XII. LOKALE UŻYTKOWE W TYM GARAŻE ODDANE W NAJEM str. 41
DZIAŁ XIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW str. 41
DZIAŁ XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE str. 42

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie i zwana jest dalej „Spółdzielnią".

§ 1.1.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst pierwotny: Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) i (tekst jednolity: 08.05.2018 r., Dz.U. z 2018 r., poz. 845).

§ 2.

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

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienie Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   2/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
   2^1/ skreślony
   3/ budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   4/ budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
   6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
   7/ prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,

8/ prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
- działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
- działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
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, oświatowej i kulturalnej.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

Rozdział I. Warunki przyjęcia w poczet członków

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu;
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 z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia w drodze losowania. 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.

§ 5.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących

osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz adres), zmianę tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały, na podstawie złożonej Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. skreślono

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków

§ 6.

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

§ 6.1.

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 statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4/ prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
5/ prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
6/ prawo do zaznajomienia się z protokółami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokółów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
7/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
8/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
9/ prawo przeglądania rejestru członków,

10/ prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
11/ prawo zaznajomienia się z protokółem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
12/ prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
13/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie,
14/ prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń usług i świadczeń Spółdzielni,
15/ prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
16/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
17/ prawo żądania zawarcia umowy:
a/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
b/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
c/ przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
18/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
19/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
20/ korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10, 11 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie

Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1/ skreślony

2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,

3/ pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,

4/ do przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, i opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

5/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,

5^1/ Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,

5^2/ Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 statutu,

5^3/ Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt 5^1 albo 5^4,

5^4/ Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,

5^5/ 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 § 3 ust. 5 statutu,

5^6/ Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią,

5^7/ Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. $5^1 - 5^5$ obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, utrzymania porządku wewnątrz budynków oraz na posesjach, podatków, ubezpieczeń oraz odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

6/ a/ uiszczać co miesiąc, do 25 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

b/ od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstała zaległość. Uchwałę w sprawie całkowitego lub częściowego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd Spółdzielni na pisemny umotywowany wniosek członka,

7/ uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

a/ z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,

b/ z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,

8/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

9/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków, mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

§ 7. 1.

1/ Za opłaty, o których mowa w § 7 ust. 5^1 , 5^2, 5^4 i 5^5 statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 7.2.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
5. skreślony
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733 oraz z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

Rozdział 3. Ustanie członkostwa

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.

§ 9.

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na pisemny wniosek członka, Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia członkostwa, w przypadkach uzasadnionych może przyjąć rezygnację z członkostwa bez okresu wypowiedzenia.

5. Członek występujący ze Spółdzielni uczestniczy w stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był jej członkiem.
6. skreślony

§ 10.

skreślony

§ 11.

skreślony

§ 12.

skreślony

§ 13.

skreślony

§ 14.

skreślony

§ 15.

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

Rozdział 4. Wpisowe, udziały i inne opłaty

§ 16.

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od dnia 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego ani udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 09.09.2017 r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 09.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 09.09.2017 r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały z wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił

z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej. Wypłaty dokonuje się na wskazany rachunek bankowy.
6. Spółdzielnia po śmierci członka wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu.

DZIAŁ III . ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie. Organami statutowymi Spółdzielni są:
   1/ Walne Zgromadzenie,
   2/ Rada Nadzorcza,
   3/ Zarząd,
   4/ skreślony.
2. Członkami wymienionych organów mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni, pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni lub ustawowi przedstawiciele członków Spółdzielni z uwzględnieniem § 18 ust. 5 Statutu.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2/ i 3/ dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborze organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane „za" i „przeciw".
6. Zarząd jest obowiązany powiadomić członków Spółdzielni o uchwałach Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu mających istotne znaczenie dla członków.
Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie komunikatu w biurze Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty podjęcia uchwały, na okres wynoszący co najmniej
1 miesiąc.
7. Uchwały organów z wyjątkiem dotyczących wyborów i odwołania ich członków, są podejmowane w głosowaniu jawnym. Może ono być zastąpione głosowaniem tajnym na żądanie większości uczestniczących w głosowaniu.
8. Posiedzenia organów są protokołowane. Protokół podpisują:
   - przewodniczący,
   - sekretarz,
   - parafuje protokolant.

Protokóły są przechowywane przez okres wymagany przepisami o przechowywaniu akt, nie krótszy niż 10 lat. Protokóły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Organy Spółdzielni są obowiązane do rozpatrywania skarg i wniosków wnoszonych przez członków i udzielania odpowiedzi w terminach przewidzianych w Statucie.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy Członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, do którego należy Spółdzielnia, Krajowej Rady Spółdzielczości, a także zaproszeni goście i eksperci.
8. skreślony
9. skreślony
10. skreślony

§ 19.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
   1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
   2/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
   3/ rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:

a/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

b/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokółu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4/ uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,

5/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,

7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

8/ uchwalanie zmian statutu,

9/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

11/ podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

4. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:

1/ Rady Nadzorczej,

2/ przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.

3/ skreślony

Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.

5. W przypadkach określonych w ust. 4 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. skreślony

§ 20.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
- członkowie,
- Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

1a. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się: wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni i w gablotach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, przedstawicieli osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem posiedzenia w sposób określony w ust. 1 i 2.

4. Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Projekty uchwał zgłaszanych przez członków muszą być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 20. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2 Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

6. Uchwały Walnego Zgromadzenia określone w ust. 5 są podejmowane większością kwalifikowaną członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 21.1.

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 członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członkowie, a także Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą Uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, w trybie przewidzianym przez Prawo Spółdzielcze. Uchwałę dotyczącą wykreślenia lub wykluczenia, może zaskarżyć tylko wykreślony lub wykluczony członek Spółdzielni.

§ 22.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez nią członek Rady Nadzorczej. Przedstawiciele dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
   - przewodniczący zebrania,
   - zastępca,
   - sekretarz.
2. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.

§ 23.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują:
- przewodniczący obrad,
- sekretarz,
- parafuje protokolant.

2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokóły w siedzibie Spółdzielni.
3. Protokóły przechowuje Zarząd przez okres nie krótszy niż 10 lat.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 24.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 25.

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni na okres 3 lat. Kadencja kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady
w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
2. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 26.

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.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 27.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1/ odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
   2/ zrzeczenie się mandatu,
   3/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
   4/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia lub utraty mandatu członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji, zwolnione miejsce jest obsadzane przez kandydata, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

§ 28.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
   a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem

przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszów celowych,
4/ wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni w tym prezesa i jego zastępcy,
5/ podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa,
6/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
7/ podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
8/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
9/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
10/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
11/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
12/ uchwalanie regulaminów Zarządu,
13/ skreślony
14/ uchwalanie regulaminu porządku domowego,
15/ uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla kompetencji Walnego Zgromadzenia,
16/ uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
17/ rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
18/ wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
19/ opiniowanie i podejmowanie uchwał w innych sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że żądanie powyższego od pracowników Spółdzielni następuje za wiedzą i zgodą Zarządu.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 30.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeb komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia wyboru nowego składu Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w pracach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 20%, a Przewodniczący Rady Nadzorczej
w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).
4^1. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w przynajmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
4^2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 członkom Rady nie przysługuje.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, do którego Spółdzielnia należy oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 31.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzą:
   - przewodniczący,
   - zastępca przewodniczącego,
   - sekretarz,
   - przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady w tym między innymi:
   a/ ustalanie terminów posiedzeń i porządku obrad Rady,
   b/ dopilnowanie właściwego zawiadomienia o zwoływanych posiedzeniach Rady,
   c/ nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia Rady,
   d/ przewodniczenie posiedzeniom Rady,

e/ dopilnowanie właściwego opracowywania protokołów z posiedzeń Rady, ich podpisywanie oraz podpisywanie uchwał podjętych przez Radę,
f/ właściwe przechowywanie dokumentacji pracy Rady,
g/ koordynacja pracy i posiedzeń komisji Rady.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub tymczasowe.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, o których mowa w art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego.
5. 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 5 dni przed posiedzeniem Rady.
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

§ 32.

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

Rozdział 3. Zarząd

§ 33.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób:
   - prezesa,
   - jego zastępcy,
   - członka zarządu,

wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony z nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Członkowie Zarządu wybierani są w drodze konkursu, którego warunki określa Rada Nadzorcza w swojej uchwale.
   1/ pierwszeństwo wyboru mają kandydaci spełniający warunki konkursu będący członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie.
   2/ w wypadku braku kandydatów spełniających warunki konkursu i będących członkami Spółdzielni, dopuszcza się możliwość wyboru członków Zarządu z poza członków Spółdzielni.
4. Podstawę nawiązania stosunku pracy z członkami Zarządu stanowi w zależności od powierzonego stanowiska, umowa o pracę lub powołanie - zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, o których mowa w art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego.
7. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.

§ 34.

1. Zarząd działa kolegialnie i podejmuje uchwały wyłącznie na protokołowanych posiedzeniach odbywanych okresowo
   1/ uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów, do ich ważności wymagana jest obecność na posiedzeniu minimum 2/3 jego składu osobowego.
   2/ protokół z posiedzenia Zarządu podpisują wszyscy obecni na tym posiedzeniu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
1/ zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
2/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
3/ ustalanie opłat za używanie lokali, mieszkań i garaży,
4/ zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, do wysokości określonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
5/ udzielanie pełnomocnictw,
6/ podejmowanie decyzji w sprawie wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zaliczek na wkład budowlany, rozłożenia spłat na raty i wielkości tych rat,
7/ podejmowanie decyzji o sposobie załatwiania wszelkich wniosków członków Spółdzielni kierowanych do Zarządu,
8/ podejmowanie decyzji w sprawach współpracy z organami administracji państwowej i samorządowej,
9/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
10/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych na zasadach rachunku ekonomicznego w gospodarce rynkowej gospodarności i praworządności,

11/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni, przestrzeganie tajemnic państwowej i służbowej,
12/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
13/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz jego obsługa organizacyjna,
14/ współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej, organizacjami spółdzielczymi , społecznymi i gospodarczymi,
15/ wykonywanie innych czynności związanych z systematycznym podnoszeniem poziomu życia członków, utrzymywanie zasobów mieszkaniowych i osiedli na odpowiednio wysokim poziomie estetyki funkcjonowania.

§ 36.

Zarząd składa okresowe sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej
i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37.

Członkostwo w Zarządzie ustaje na skutek:
a/ złożenia rezygnacji z pełnienia funkcji członka Zarządu,
b/ odwołania przez Radę Nadzorczą,
c/ odwołania przez Walne Zgromadzenie w związku z nieudzielonym absolutorium.

§ 38.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba upoważniona przez Zarząd - pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 38.1.

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

Rozdział 4. skreślony

§ 39.

skreślony

§ 40.

skreślony

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 41.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 41.1

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia 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 odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała 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 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.
4. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

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

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 42.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadzie rachunku ekonomicznego opartą na planach finansowo - gospodarczych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Terminy oraz zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4^1. Fundusz remontowy jest wykorzystywany zgodnie z długoterminowym harmonogramem remontów i termomodernizacji uchwalonym przez Radę Nadzorczą dla całości zasobów Spółdzielni do 2025 roku.
5. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
6. skreślony

§ 43.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
   1/ fundusz udziałowy,
   2/ fundusz zasobowy,
   3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
   4/ fundusz wkładów budowlanych,
   5/ fundusz wkładów garażowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze specjalne:
   1/ fundusz remontowy,
   2/ fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
   1/ fundusz inwestycyjny,
   2/ fundusz społeczno – kulturalny,
   3/ fundusz spłaty kredytów i odsetek.

§ 44.

1. Inne fundusze celowe, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej, a nadwyżka lub niedobór zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego.
2. Wynik finansowy pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na:
- fundusz zasobowy,
- fundusz remontowo – konserwacyjny,
- fundusz świadczeń socjalnych,
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Strata bilansowa w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia pokrywana jest z funduszu zasobowego.

§ 46.

1. Roszczenie byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i wg zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu, w jakim udziały te zasilały fundusze Spółdzielni.

§ 47.

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.

DZIAŁ VI. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 48.

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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. 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 roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 49.

skreślony

§ 50.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 48 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 51.

skreślony

§ 52.

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

§ 53.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 54.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 48 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 § 48 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. 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 § 4.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 55.

skreślony

§ 56.

1. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Opłaty na pokrycie wydatków, o których mowa w ust. 2 powinny być uiszczane, co miesiąc - do dnia 25 każdego miesiąca.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia do dyspozycji lokalu członkowi.
4^1. Za opłaty, o których mowa w § 7 pkt. 5^1/, $5^{2/}$, 5^4/ i 5^5/ solidarnie z członkiem Spółdzielni lub właścicielem lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
4^2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 [1] ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. 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 § 3 ust. 5 Statutu.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstała zaległość.
Uchwałę w sprawie całkowitego lub częściowego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd Spółdzielni na pisemny umotywowany wniosek członka.
9. Członek Spółdzielni lub właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokalu.

§ 57.

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

DZIAŁ VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 58.

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4 statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię
o nabyciu prawa.

7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w § 7. pkt 5^{1}/, 5^{2}/, 5^{4}/, 5^{5}/ solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe oprawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8^{1}. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8^{2}. Opłaty, o których mowa w § 7. pkt. 5^{1}/, 5^{2}/, 5^{3}/, 5^{4}/, 5^{5}/, 5^{6}/ wnosi się co miesiąc do 25 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8^{3}. Opłaty, o których mowa w § 7. pkt. 5^{1}/, 5^{2}/, 5^{3}/, 5^{4}/, 5^{5}/, 5^{6}/ przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 7 pkt. 5^{1}/, 5^{2}/, 5^{3}/, 5^{4}/, 5^{5}/, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 58. 1.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. skreślony

5. 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.

§ 59.

skreślony

§ 59. 1.

skreślony

§ 59. 2

skreślony

§ 59.3.

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

§ 60.

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

§ 61.

skreślony

§ 61. 1.

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

§ 61. 2.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 7. pkt. 5^{1}/, 5^{2}/, 5^{4}/, 5^{5}/, 5^{6}/ 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.

§ 61. 3.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 14. ust. 6 i 7.

§ 61. 4.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 61.3 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 61. 5.

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

§ 62.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia

mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ skreślony

3/ skreślony

4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 7 pkt 5^1 i 5^2.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 62. 1.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 62 ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 62 ust. 2.

§ 63.

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 wymagają 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowa zawarta przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 63. 1.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 63. 2.

1. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

§ 63. 3.

Przepisy § 58 - § 60 i § 63 do 63.2 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

DZIAŁ VIII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 64.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny.
7^1. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 65.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
5) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
7) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica 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 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 66.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 67.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 7 ust. 5^1, 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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 7 ust. 5^1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. skreślony
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. 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.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 65 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 7 pkt 5^1/, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
11. 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. 16^1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 tej ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 6, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 7 ust. 5^1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 68.

skreślony

§ 68.1.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 65 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 7 pkt 5^1/,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 69.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 7 ust. 5^1 .

§ 70.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. skreślony
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 67, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 65, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 65, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6 Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy
o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność,

czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 7 ust. 5^1 .

7. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 65.

8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 67 ust. 7 i 8.

9. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy.

10. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10, 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.

§ 71.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 70 ust. 3 lub 4 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni. Przepisy § 70 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. skreślony

§ 72.

skreślony

DZIAŁ IX. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 73.

skreślony

DZIAŁ X. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 74.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno - finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

§ 75.

skreślony

DZIAŁ XI NAJEM LOKALI

§ 76.

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 77.

W przypadku wielości ofert, wybór następuje w drodze przetargu.

§ 78.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, zawierane przez Zarząd z najemcą.

§ 79.

Najemca może być zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

§ 80.

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i w umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

DZIAŁ XII. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE ODDANE W NAJEM

§ 81.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. 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.
3. Szczegółowe prawa i obowiązki związane z funkcjonowaniem wyodrębnionego lokalu i nieruchomości określi umowa.

§ 82.

Spłaty, o których mowa w § 81 ust. 1 i 2 najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

DZIAŁ XIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ CZŁONKÓW I OSOBY ZAJMUJĄCE LOKALE

§ 83.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz budynku obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: elektrycznej, wodociągowej i ciepłej wody, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w częściach wspólnych budynku.

§ 84.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków bądź osoby niebędące członkami, zajmujące te lokale.
Do obowiązków członka, lub osoby zajmującej lokal w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą w szczególności :

1/ naprawa i wymiana podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych,

2/ naprawa lub wymiana drzwi wewnętrznych oraz wejściowych do lokalu,

3/ naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

4/ naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

5/ naprawa i wymiana instalacji wodociągowych ciepłej wody i zimnej wody od wodomierza do urządzeń odbiorczych,

6/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

7/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia,

8/ naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń w lokalu do urządzeń odbiorczych.

2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków bądź osób niebędących członkami zajmujących lokale, w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka bądź osób niebędących członkami zajmujących lokal obciąża członka Spółdzielni oraz te osoby.

4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka bądź osób niebędących członkami zajmujących lokal oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

DZIAŁ XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 85.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst pierwotny: Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) i (tekst jednolity: 08.05.2018 r., Dz.U. z 2018 r., poz. 845).

§ 86.

Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Z-ca PREZESA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Augustowie
inż. Ryszard Bogdan

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Augustowie
mgr Kazimierz Kożuchowski