

TEKST JEDNOLITY

S T A T U T
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JEDNOŚĆ”
w Bydgoszczy

Spis treści

I.	Postanowienia ogólne.....	3
II.	Członkowie Spółdzielni.....	4
III.	Prawa i obowiązki członków.....	5
IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	7
V.	Wpisowe i udziały.....	8
VI.	Rozliczenia z tytułu wkładów.....	9
VII.	Tytuły prawne do lokali.....	12
	A/ Postanowienia wspólne.....	12
	B/ Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	12
	C/ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.....	15
	D/ Odrębna własność lokalu.....	16
	E/ Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.....	18
	F/ Przeniesienie własności lokalu użytkowego zajmowanego przez najemcę-członka , jako i pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie	
	kultury i sztuki	19
VIII.	Zamiana lokali i ich używanie.....	19
IX.	Opłaty za używanie lokali.....	20
X.	Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.....	23
XI.	(skreślony)	
XII.	Ustanie członkostwa.....	23
XIII.	Skutki ustania członkostwa.....	25
XIV.	Organy Spółdzielni.....	26
XV.	Walne Zgromadzenie	27
XVI.	Rada Nadzorcza	33
XVII.	Zarząd	35
XVIII.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	36
XIX.	Samorządy Nieruchomości	37
XX.	Gospodarka Spółdzielni	37
XXI.	Lustracja łączenie się, podział, likwidacja, upadłość, Spółdzielni.....	38
XXII.	Przepisy końcowe i przejściowe	38

STATUT ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ” w BYDGOSZCZY

I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” (skrót: RSM „Jedność”) i jest zwana w dalszej części Statutu „Spółdzielnią”
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bydgoszcz.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§2

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 21 ze zm.), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) i innych ustaw mających zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych, statutu oraz regulaminów uchwalonych przez jej organy.
2. Statut jest umową szczególnego rodzaju i jego postanowienia obowiązują Spółdzielnię i Spółdzielców.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować oraz występować ze związków spółdzielczych, oraz związków i organizacji gospodarczych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

§4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni, a w szczególności przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.,
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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,
- d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - g) wynajem nieruchomości gruntowych, a także powierzchni ścian i dachów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni;
 - h) wynajem powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych i przypisanych do nich nieruchomości gruntowych za zgodą zwykłej większości mieszkańców tej nieruchomości;
 - i) nabywanie i zbywanie nieruchomości.

§5

Spółdzielnia w celu realizacji zadań, o których mowa w § 4 może:

- a) prowadzić działalność inwestycyjną,
- b) udzielić pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- c) prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją swoich celów,
- d) może prowadzić działalność społeczną, oświatową oraz kulturalną na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie;
- e) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie zarządzania nieruchomościami.;

§6

Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, po wcześniejszym określeniu przez Walne Zgromadzenie kryteriów organizacyjnych i finansowych tego przedsięwzięcia gospodarczego.

II. Członkowie Spółdzielni.

§7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 5/ będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Przepisy ust. 1 do 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ww. ustawy.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 8

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2/ nabycia ekspektatywywłasności;
- 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 na złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7/ wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

§ 9

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa wyżej, lub wyboru osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§10

Skreśla się.

§ 11¹

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. W rejestrze członków zawiera się zadłużenie członka spółdzielni przekraczające wartość 3 miesięcznych płatności na rzecz Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III. Prawa i obowiązki członków.

§12

Członkom Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy zgłoszonych wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu.
4. Prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia porządku obrad oznaczonych spraw.
5. Prawo do uzyskania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo zapoznania się z treścią protokołu z tego Zgromadzenia.
6. Prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na podstawie Statutu.
7. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni w zakresie nie naruszających przepisów Ustawy o ochronie danych osobowych.
8. Prawo do zapoznania się lub odpłatnego otrzymania odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
9. Prawo zaskarżenia do Sądu Uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka.
10. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych przez statut.
11. Prawo żądania zawarcia umowy o budowę lokalu na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
12. Prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
13. Prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych Ustawą i statutem, do którego przysługiwało członkowi spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

14. Prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń wspólnych i usług Spółdzielni świadczonych na rzecz członków na zasadach określonych w ustawie, statucie i odrębnych regulaminach.
15. Prawo do zapoznania się z dowodami źródłowymi dotyczącymi zdarzeń gospodarczych Spółdzielni.
16. Prawo żądania od Spółdzielni naprawy powstałych szkód w związku z wykonywanymi czynnościami wymienionymi § 13 ust. 8 statutu, jeżeli szkoda powstała z winy wykonawcy bądź była nieunikniona z przyczyn technicznych.
17. Prawo kwestionowania wysokości opłat za używanie lokali bezpośrednio na drodze sądowej.
18. Prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
19. Inne prawa określone w ustawach i statucie.

§13

Członek jest zobowiązany:

1. Przestrzegać postanowień ustaw dotyczących prawa spółdzielczego, statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Skreśla się.
3. Zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, o zmianie liczby osób zamieszkałych w jego lokalach, oraz o wynajmie lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
4. Uiszczać opłaty związane z użytkowaniem lokali według postanowień Statutu i regulaminów.
5. Utrzymywać posiadany lokal w należyтым stanie technicznym.
6. Korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich przez innych uprawnionych użytkowników,
7. Współdziałać w ochronie wspólnego majątku, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych,
8. Na żądanie Spółdzielni po uprzednim uzgodnieniu terminu zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii lub zagrożeń sanitarnych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia pomiarowe oraz ich sprawdzania i odczytywania,
9. Informować Spółdzielnię o wskazaniach przyrządów pomiarowych mających wpływ na rozliczenie opłat eksploatacyjnych, na zasadach i w terminach określonych w statucie i wydanych regulaminach.
10. Skreśla się.
11. Powiadomić Spółdzielnię, w którym lokalu zamieszkuje, w przypadku posiadania kilku praw do lokali.
12. Przestrzegać innych obowiązków określonych w statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§14

1. Od uchwał w sprawach dotyczących:
 - a) zmiany opłat za używanie lokali
 - b) innych spraw określonych w statucie

członek Spółdzielni może odwoływać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organów wyższej instancji, w trybie określonym poniżej.

2. W wypadku 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. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków swoich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanych członków.
4. Wnioski skierowane przez członków do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia niezwłocznie zainteresowanych członków na piśmie.
5. W razie odmownego załatwienia spraw członkowskich Zarząd jest obowiązany przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie wniesie w tym terminie odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej, która zapada wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego terminem.
8. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wystąpieniem wyjątkowych niezależnych od niego okoliczności.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. O uchwałach Rady Nadzorczej, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie przez Zarząd Spółdzielni odpisów tych uchwał równocześnie w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się na klatkach schodowych budynków. Termin trzydziestu dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia w siedzibie Spółdzielni.
11. Pisma Spółdzielni w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego powinny być doręczane członkom i zainteresowanym osobom listem poleconym lub za pokwitowaniem. Pisma zwrócone wskutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nie podjęcia w terminie przesyłki awizowanej, uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo.

V. Wpisowe i udziały

§ 15

Przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

VI. Rozliczenia z tytułu wkładów.

§ 16

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 17

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie :
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztami budowy przypadającymi na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,
 - b) odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub wartości rynkowej ustalonej w przetargu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego czy budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami i kosztami kredytu w części przypadającej na jego lokal.

§ 18

1. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek jest zobowiązany wnieść jednorazowo lub w formie wpłat ratalnych wg zasad ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Od niezapłaconych w terminie rat wkładu mieszkaniowego lub budowlanego Spółdzielnia pobiera za okres opóźnienia odsetki ustawowe za zwłokę.
3. Jeśli Spółdzielnia uzyskała kredyt, o którym mowa w § 17 ust. 2 członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 19

1. Ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, w tym wkładu mieszkaniowego lub budowlanego następuje w dwóch etapach:
 - a) wstępnie -w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający z dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Szczegółowe warunki ustalania wysokości wkładów oraz rozliczania kosztów budowy i modernizacji budynków i lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, który określa zasady rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Regulamin ten zawiera:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji, w tym:
 - kosztów inwestycji dotyczących lokali mieszkalnych,
 - kosztów inwestycji dotyczących lokali użytkowych,
 - kosztów inwestycji dotyczącej infrastruktury wspólnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - c)określenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku, ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo- usługowych, jeżeli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f) określenie dopuszczalności zróżnicowania obciążeń dla poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjności).
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstała różnica pomiędzy wysokością ustalonego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego a kosztami przypadającymi na lokal, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
5. Uchwalone przez Zarząd rozliczanie budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 20

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, o którym mowa w § 76 ust. 1 Statutu, 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.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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. 1 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.

§ 20¹

W przypadku przebudowy budynku polegającej na trwałym ulepszeniu członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem, której przysługuje prawo do lokalu w tym budynku zobowiązana jest do poniesienia pełnych kosztów tej przebudowy przypadającej na jego lokal.

§ 21

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub praw odrębnej własności i wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków z powodu braku uprawnionych, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany albo ich wniesioną część.
2. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub praw odrębnej własności Spółdzielnia zwraca w uprawnionej osobie wniesiony, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy lub budowlany albo wniesioną część na następujących zasadach:
 - a) jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany albo ich wniesioną część w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
 - b) jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, nastąpiło przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany albo ich wniesioną część, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła kolejną umowę o budowę tego lokalu .

§ 22

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu:
 - a) następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

- b) następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła kolejną umowę obudowę tego lokalu.
3. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 23

skreślić

VII. Tytuły prawne do lokali.

A. Postanowienia wspólne.

§ 24

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność Spółdzielnia może:

- a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
- c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§25

1. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wyodrębnione na własność członka.
2. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych stosuje się odpowiednio zapisy o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu.
3. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokali mieszkalnych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa na rzecz innego członka jest nieważne.

§26

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§27

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:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) powierzchnię lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat wkładu mieszkaniowego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
5. Wypowiedzenie może nastąpić z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, która powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§29

1. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§30

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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§31

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

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona

zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§33

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§34

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zwrotu kosztów związanych z wykupem gruntu w części przypadającej na dany lokal.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

§35

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o uprawnieniu rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. (skreśla się)
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia

uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 37

skreśla się

§ 38

skreśla się

§ 39

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

§ 40

skreśla się

§ 41

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego (art. 246 k.c.). Oświadczenie zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone na piśmie właścicielowi rzeczy obciążonej tj. Spółdzielni.

§ 42

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 przeniesieniu 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.

§ 43

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. W terminie 6 miesięcy od przejścia tego prawa Spółdzielnia winna je zbyć w drodze przetargu.
2. Z chwilą zbycia prawa Spółdzielnia, w trybie określonym w ust. 1 obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności spółdzielni wynikających z :
 - nie wniesionej części wkładu budowlanego
 - nie spłaconego kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami
 - z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§44

W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§45

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zwrotu kosztów z tytułu wykupu gruntów.

D. Odrębna własność lokalu.

§ 46

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa 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 do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa 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 stanowić będzie 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) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany będzie budynek;
 - 6) warunki i termin wypowiedzenia i rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 7) termin wpłat wkładu budowlanego, termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem § 48 ust. 2 statutu;
 - 8) inne postanowienia uzgodnione przez strony .
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, wskazanej w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Zapisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie stosuje się do osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 46 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.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 46 ust. 1 pkt 1 i 5 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 48

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności do zbycia lokalu, oddania w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z przeznaczeniem i postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu 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.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 49

Skreśla się.

§ 50

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§51

1. W zakresie nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisu ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 oraz art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy wskazanej w ust. 1 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§52

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. W tym przypadku stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Uchwała określona w ust. 4 nie narusza praw do lokali przysługujących członkom Spółdzielni.
6. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.
7. Zapis ust. 6 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

8. Spółdzielnia w przypadkach, o których wyżej mowa niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§53

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Lokal mieszkalny może być wynajęty w przypadku trudności z ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
3. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§54

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia warunków umowy.
2. Szczegółowe zasady wyboru najemców, zawierania i wypowiedzania umów, ustalenia obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Najem lokali użytkowych i dzierżawy nieruchomości osobom fizycznym lub prawnym następuje w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie Przetargów Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy.
2. Najemca lokalu użytkowego lub dzierżawca nieruchomości przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy obowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem finansowym wykonania umowy najmu lokalu lub dzierżawy nieruchomości. Wysokość kwoty zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni. Rozliczenie wpłaconej kwoty i jej zwrot następuje po przekazaniu lokalu lub terenu Spółdzielni.

§56

1. Prawa i obowiązki najemców i dzierżawców, wysokość czynszu i innych opłat, okres oraz przedmiot najmu lub dzierżawy określa umowa.
2. W sprawach nieuregulowanych w Statucie, Regulaminach i umowach zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

F Przeniesienie własności lokalu użytkowego zajmowanego przez najemcę - członka Spółdzielni oraz lokalu najmowego jako pracownia wykorzystywana przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

§57

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 :
 - a) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej ,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Do kosztów przeniesienia własności lokalu stosuje się odpowiednio § 34.

VIII. Zamiana lokali i ich używanie.

§ 58

1. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu mieszkalnego.
3. Zamiana lokali w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.

§ 59

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo, z mieszkalnego na inne przeznaczenie albo odwrotnie, wymaga zgody Zarządu oraz odpowiednich organów administracji rządowej lub samorządowej.
3. Członek lub osoba nie będąca członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie. Zgoda Spółdzielni nie jest wymagana, chyba że:
 - byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części,
 - byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części,Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 60

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

IX. Opłaty związane z używaniem lokali.

§ 61

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

2. Osoby 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.

3. 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.

4. 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 ust. 1 albo 3.

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.

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.

7. Opłaty, o których mowa w ustępie 1, 2, 3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 62

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 61 Statutu, obejmują:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokalu;
- b) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości, w tym koszty administrowania i zarządzania zasobami;
- c) koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni;
- d) koszty odpisów na fundusz remontowy zasobów i koszty remontów zasobów.

- e) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów, o których mowa w ust. 1 są:
- 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu;
 - 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym;
 - 3) liczba lokali;
 - 4) jednostki urządzeń pomiarowych i podzielnikowych;
 - 5) liczba urządzeń pomiarowych.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 61 oraz przypisania poszczególnych kosztów do jednostek rozliczeniowych wskazanych w ust. 2 określa Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w RSM „Jedność” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 63

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków przy zachowaniu parytetu wykorzystania 20% tych przychodów na remonty i utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali stanowiących mienie ogólne Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, z zastrzeżeniem § 5 pkt d Statutu.

§ 64

1. Opłaty, o których mowa w § 61, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go dnia każdego miesiąca. O zachowaniu terminu wnieśnięcia opłat decyduje data dokonania wskazanej czynności zapłaty, a nie data księgowania w Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych i stałych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji bądź nabycia prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego, a ustaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni bądź zbycia przedmiotowego prawa.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

7. Za opłaty solidarnie z członkiem Spółdzielni lub osobami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Za doręczanie członkom lub właścicielom nie będącym członkami wezwań do zapłaty zaległych opłat bez względu na adres zamieszkiwania, naliczane i pobierane są opłaty przez Spółdzielnię za doręczanie tego typu pism.

§65

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 61 Statutu ustalana jest przez Zarząd na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy wewnętrzne uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania,
 - b) ewidencji rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

X. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.

§ 66

1. Spółdzielnia jest zobowiązana dokonać napraw wewnątrz lokali obejmujące naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody użytkowej (piony), gazowej (piony), wraz z przyłączem do zaworu odcinającego urządzenie odbiorcze gazu, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacji (piony), centralnego ogrzewania piony z przyłączami bez armatury, grzejników, podzielników, instalacji elektrycznej doprowadzającej prąd do mieszkania, instalacji dzwonka bez gongu oraz instalacji domofonowej bez unifonu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 67

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budyneków) i utworzenia się nowej Spółdzielni, bądź wspólnoty mieszkaniowej, określony w Prawie Spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także:

- a) zwrot kosztów remontów wykonanych po 01.01.2001r. pomniejszone o należne odpisy na ten cel oraz wpłaty dokonane po 01.01.2001r. na Fundusz remontowy przez zamieszkałych w danym budynku,
- b) zadłużenie w opłatach za używanie lokali,
- c) zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – powstałych po 01.01.2001r.

XI. (wykreśla się)

§ 69

(skreślony)

XII. Ustanie członkostwa.

§ 70

1. Przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze dotyczących wystąpienia ze Spółdzielni, wykluczenia ze Spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia w formie pisemnej.
2. Członkostwo 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo spółdzielni ustaje także w przypadkach wskazanych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. 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 stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 71

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego 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, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem II instancji członek uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 72

- skreśla się

§ 73

- skreśla się

§ 74

- skreśla się

§ 75

1. Członka zmarłego Zarząd Spółdzielni skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

2. Członka - osobę prawną Zarząd skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

XIII. Skutki ustania członkostwa.

§76

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami 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. Do przetargu stosuje się postanowienia Regulaminu przetargów uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
 6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 7. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części, o którym mowa w ust. 6 jest:
 - 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do lokalu jest nieważna.
 10. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie takiego prawa, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
 11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8 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.

§ 77

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. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Wykonanie postanowień określonych w ust. 1 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy.
3. 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.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 78

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu zobowiązane są uiszczać co miesiąc odszkodowanie. Wysokość odszkodowania ustala się odpowiednio w oparciu o przepis art. 18 ust. 2 i 3 ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 739 z późn. zm.)
4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 79

Roszczenie o wypłatę:

1. wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 2. wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- staje się wymagalne po upływie miesiąca od daty ustanowienia prawa do opróżnionego lokalu na rzecz innej osoby.

XIV. Organy Spółdzielni.

§ 80

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza (RN), zwana również Radą,
 - c) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o którym mowa w ustępie 1 lit. b i c, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów z zastrzeżeniem § 96 ust. 4 Statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 lit. b zostają wybrani, w liczbie ustalonej przepisami Statutu, członkowie, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Listę członków kandydujących do organu, tworzy się wg kolejności alfabetycznej.
4. Członek Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu jest on reprezentowany (bierze udział) przez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. W przypadku otrzymania przez kandydujących członków równej liczby głosów na ostatnie miejsca mandatowe w organie zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się wtedy tylko te osoby, które uzyskały równą liczbę głosów. W skład organu, po dodatkowym głosowaniu wchodzi osoba, która uzyskała największą liczbę głosów.
6. Uchwały organów podejmowane są w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

7. W przypadku Walnego Zgromadzenia przy obliczaniu głosów uwzględnia się również głosy wstrzymujące.
8. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach ich dotyczących, a w szczególności odpowiedzialności wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, przyznania wynagrodzenia, a także umów i sporów pomiędzy nimi a Spółdzielnią.
9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na podstawie statutu.
10. Sprawozdania z działalności organów Spółdzielni składane są Walnemu Zgromadzeniu.

XV. Walne Zgromadzenie.

§ 81

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub 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.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni prowadzących techniczną obsługę Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków a także zaproszeni przez Zarząd goście i eksperci.

§ 82

- skreśla się

§ 83

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

1. Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych organów spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielanie w głosowaniu tajnym absolutorium poszczególnym członkom Zarządu i podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat, z zastrzeżeniem zapisu § 63 ust. 2 statutu.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej lub nabycia nieruchomości z wyłączeniem nabycia terenów pod przyszłą zabudowę mieszkaniową.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości.

9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian do statutu.
12. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
13. (skreśla się)
14. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
15. (skreśla się)
16. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
17. Wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości i Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Członek Rady lub Zarządu Spółdzielni nie może być wybrany na Kongres lub Zjazd.
18. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów przewidzianych statutem.
19. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
20. Wnioskowanie do Rady Nadzorczej o odwołanie przed upływem kadencji Zarządu lub poszczególnych jego członków za niewłaściwe wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia, nie przestrzeganie Prawa Spółdzielczego, statutu Spółdzielni oraz złą gospodarkę mieniem spółdzielczym.
21. Podejmowanie uchwał w innych sprawach związanych z działalnością Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.
22. (skreśla się).

§ 84

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej (1/10) ogólnej liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być dokonane na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwoła, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 85

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez służbę doręczeniową Spółdzielni lub poprzez pozostawienie zawiadomienia w skrynkach oddawczych dla danego lokalu.
4. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawie podziału, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zaspokojenia roszczeń członków Spółdzielni wynikających z przekształceń lokali dokonanych po 23 kwietnia 2001r., do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawie zmian Statutu spółdzielni wymagana jest obecność na Walnym Zgromadzeniu co najmniej 1% członków uprawnionych do udziału w nim.
7. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych.
8. W przypadku równej liczba głosów „za” i przeciw” uchwale, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
9. Wyniki głosowań na Walnym Zgromadzeniu ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 87

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jeśli powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 87¹

1. Projekty uchwał, żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 88

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby kandydujące w wyborach do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia wchodzi Przewodniczący, Sekretarz i dwóch asesorów.
4. Niezwłocznie po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, nie później niż w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem podpisania uchwał i protokołu z Zebrania.

§ 88.1.

1. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swojego grona:

- 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 3-5 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw osób reprezentujących osoby prawne,
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczania wyników głosowań i ich podawania Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowaniami,
 - 2) Komisję Wyborczą w składzie 3-5 osób, której zadaniem jest ogłoszenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej zgodnie z § 88.5.,
 - 3) inne Komisje w miarę potrzeby
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z Komisji wymienionej w ust. 1, jej obowiązki pełni Prezydium. W przypadku, o którym mowa wyżej dopuszczalne jest także połączenie kompetencji w/w Komisji i dokonanie wyboru jednej komisji wyborczo – mandatowo – skrutacyjnej.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia Administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej obliczania głosów dokonuje Prezydium.

§ 88.2.

1. Każda Komisja ze swojego grona wybiera Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Z czynności Komisji sporządza się protokół. Protokół podpisany przez członków Komisji, Przewodniczący przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Komisji lub jego Zastępca przedstawia Walnemu Zgromadzeniu protokół ze swoich prac.

§ 88.3.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może powierzyć prowadzenie obrad innemu członkowi Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie – z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą

- większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
 4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - a) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej.
 - b) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
 5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez Walne Zgromadzenie w drodze głosowania.
 6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - g) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego,
 - h) zmiany kolejności punktów porządku obrad.
 7. Członkowie obecni Walnym Zgromadzeniu mogą składać oświadczenia na piśmie do protokołu.

§ 88.4.

1. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli do podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
2. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawkami zgłoszonymi zgodnie z wymogami Statutu.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 88.5.

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni,
 - c) każdy kandydat umieszczony jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,
 - d) zgłoszenie powinno zawierać:

- imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - imię i nazwisko kandydata - do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie wraz z 10 podpisami członków rekomendujących kandydata oraz oświadczeniem dotyczącym:
 - zatrudnienia w Spółdzielni;
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, opłat na fundusz remontowy i innych należnych Spółdzielni oraz będących w sporze sądowym z tego tytułu; - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej; - istotnych danych osobowych i zawodowych.
2. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia ogłasza listę kandydatów, na podstawie sporządzonej przez Zarząd listy zgłoszonych w trybie ust. 1 kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenie.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza liczbę mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń na karcie wyborczej.

§ 88.6.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - c) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych w głosowaniu na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, a Przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania z podaniem liczby oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oraz liczby głosów ważnych i nie ważnych.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w liczbie przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Uchwałę o wyborze członków Rady Nadzorczej ogłasza się przez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych.

§ 88.7.

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:
 - a) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - b) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz dobre obyczaje.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru stosuje się odpowiednio.

§ 88.8.

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia zapadają większością głosów członków Prezydium.
3. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 88.9.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

XVI. Rada Nadzorcza.

§ 89

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 90

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 (dziewięciu) członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić: pracownik Spółdzielni, współmałżonek pracownika Spółdzielni ani też osoba wykonująca prace zlecone przez Zarząd Spółdzielni lub osoba będąca najemcą lub dzierżawcą lokalu mieszkalnego, użytkowego, gruntu w zasobach Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania członka Rady większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - c) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - d) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - e) podjęcia pracy w Spółdzielni,
 - f) naruszenia zakazu konkurencji.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub z niego zrezygnował najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka, a do czasu wyboru nowego członka Rada Nadzorcza działa w składzie pomniejszonym.
6. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić funkcji dłużej niż przez dwie kolejno po sobie następujące kadencje.

§ 91

Do zakresu działania Rady Nadzorczej, oprócz uprawnień i obowiązków przewidzianych w ustawie, należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych (w tym planu techniczno - ekonomicznego) i programów działalności społeczno - kulturalnej Spółdzielni.
2. Wybór, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu: w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa, Członka Zarządu oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzeń.
3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli sposobu wykonywania przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni i załatwiania wniosków członków Spółdzielni,
- d) wyznaczanie biegłego rewidenta (audytora) dla przeprowadzania badań sprawozdań Spółdzielni.
- 4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 5. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od decyzji i uchwał Zarządu.
- 6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i wyników działalności Spółdzielni potwierdzonych sprawozdaniami finansowymi.
- 7. Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 8. Uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie, w szczególności:
 - a) Zarządu;
 - b) Tworzenia i gospodarowania funduszami i zasad gospodarki finansowej;
 - c) Rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w RSM „Jedność”;
 - d) Porządku domowego i zasad używania lokali;
 - e) Przetargów;
 - f) Trybu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i najmu lokali zawierania umów dzierżawy;
 - g) Wysokości wkładów oraz rozliczania kosztów budowy i modernizacji budynków i lokali;
 - h) Obowiązków RSM „Jedność” i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali;
 - i) Gromadzenia środków i rozliczeń z tytułu zakupu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - j) Pracy Komisji Rewizyjnej;
 - k) Konkursu na Prezesa i Z-cę Prezesa;
 - l) Tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego;
 - m) Udostępniania dokumentów w RSM „JEDNOŚĆ”.
- 9. Zawieszanie członka Rady w wypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji.
- 10. Zatwierdzanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i uchwalanie wysokości stawek przekazanych Statutem do kompetencji Rady Nadzorczej.
- 11. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem.
- 12. Skreśla się.
- 13. Wyrażanie zgody na udzielanie darowizny, np. na cele charytatywne.
- 14. Zatwierdzanie zasad i trybu spisywania w straty wierzytelności, przysługujących Spółdzielni oraz udzielania ulg w ich spłaceniu.
- 15. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia środków trwałych o wartości powyżej kwoty 5000 zł lub ich likwidacji. Rada Nadzorcza może co roku podwyższać tę wartość, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji za poprzedni rok.
- 16. Zatwierdzanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.
- 17. Podejmowanie uchwał w sprawach rozpoczęcia inwestycji.
- 18. Zatwierdzanie zasad rozliczeń kosztów modernizacji budynków.
- 19. Wyrażanie zgody na zawarcie umów na czas określony dłuższy niż jeden rok lub umów z okresem wypowiedzenia dłuższym niż trzy miesiące.
- 20. Wyrażanie zgody na udzielanie przez Spółdzielnię poręczeń, gwarancji itp. zobowiązań finansowych.
- 21. Powoływanie ekspertów, konsultantów i innych osób o szczególnych kwalifikacjach, po zasięgnięciu opinii Zarządu.

22. Uczestniczenie członków Rady w charakterze obserwatora w pracach komisji ds. likwidacji środków trwałych i komisji przetargowych.

§ 92

1. Rada Nadzorcza, a w ramach jej kompetencji ustalone Komisje stałe Rady Nadzorczej uprawnione są do żądania od Zarządu i pracowników Spółdzielni - po powiadomieniu Prezesa Zarządu - wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądania ksiąg i dokumentów oraz sprawdzania bezpośrednio stanu majątku Spółdzielni.
2. W wyniku przeprowadzonych kontroli lub rozpatrzenia wniesionych skarg i odwołań, Rada Nadzorcza może wydawać Zarządowi odpowiednie zalecenia i polecenia wykonawcze wraz z terminem ich realizacji.
3. Rada Nadzorcza co roku składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności .

§ 93

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek trzech członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Na swoje posiedzenia Rada Nadzorcza może zapraszać członków Zarządu, ekspertów i inne osoby.
4. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisują: przewodniczący Rady (prowadzący obrady) i sekretarz Rady.
5. Protokoły przechowuje Zarząd przez 10 lat.
6. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w niżej określonej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, bez względu na ilość posiedzeń
50% - Przewodniczący;
40% - zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej;
30% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej.
7. Wynagrodzenie nie może być sumowane. W przypadku uzyskania przez członka Rady Nadzorczej uprawnień do wynagrodzenia w różnych wysokościach przysługuje mu tylko jedno wynagrodzenie według najwyższej stawki.
8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6 nie przysługuje w przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej, a także w przypadku określonym w § 98 ust. 5 Statutu.

§ 94

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie, koordynowanie pracy oraz posiedzeń Rady Nadzorczej i Komisji Rady .
3. Rada powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, a w miarę potrzeb inne komisje stałe i czasowe, w skład których mogą wchodzić członkowie Spółdzielni lub eksperci.

§ 95

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

XVII. Zarząd.

§ 96

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z od dwóch do trzech osób, w tym z Prezesa, Zastępcy Prezesa i/lub Członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu w tajnym głosowaniu. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
4. Uchwałę o wyborze Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza podejmuje w głosowaniu tajnym, po przeprowadzeniu konkursu na warunkach i w trybie określonym w uchwale Rady Nadzorczej.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.
6. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą co nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W przypadku nie otrzymania absolutorium przez członka Zarządu, Walne Zgromadzenie może w bezpośrednim następstwie podjąć uchwałę o odwołaniu tego członka Zarządu.

§ 97

1. Zarząd organizuje swą pracę i działa w oparciu o regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, zawierający co najmniej wytyczne w sprawie zarządzania, system składania informacji i sprawozdań, procedurę corocznego opracowywania planu gospodarczego, planu inwestycji (remontów itp.), podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Spółdzielni.
2. Zarząd pracuje kolegialnie, podejmuje decyzje w formie uchwał na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem i uchwałami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokoły powinny zawierać datę, porządek dzienny, nazwiska obecnych na posiedzeniu, teksty uchwał. Protokoły podpisują obecni na posiedzeniu członkowie Zarządu i wyznaczony przez Zarząd protokolant. Zarząd przechowuje te protokoły przez 10 lat.
3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
4. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone w ustawie i statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków, przydzielanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- e) sporządzanie rocznych sprawozdań, w tym finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) udzielanie pełnomocnictw procesowych,
 - h) zawieranie umów,
 - i) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań w ramach limitu ustalonego przez Walne Zgromadzenie,
 - j) współdziałanie z organami władzy samorządowej, administracji lokalnej, innymi organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
5. Wszystkie zlecane prace i usługi oraz zakupy o wartości ponad 5.000 EURO według średniego kursu NBP na ostatni dzień kwartału poprzedzającego, z wyłączeniem sytuacji awaryjnych, wymagają odpowiedniego zastosowania postępowania przetargowego. Rada Nadzorcza co roku może podwyższać w/w kwotę, jednak nie więcej niż o wskaźnik inflacji za poprzedni rok.
6. Na pisemne żądanie 50 % osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku lub kilku budynków, w celu omówienia zagadnień ich dotyczących, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zwołać zebranie. Zebranie powinno być zwołane przez Zarząd w terminie 4 tygodni od dnia złożenia żądania. Zawiadomienie o zwołaniu zebrania, czasie, miejscu i przedmiocie zebrania powinno być dokonane poprzez wywieszenie w klatkach schodowych budynków osób żądających zwołania zebrania nie później niż 7 dni przed terminem zebrania.

XVIII. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 98

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Mandat członka Rady Nadzorczej ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji członka Zarządu, przy czym procedury przewidzianej w ust. 5 nie stosuje się do zawieszenia z tego powodu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności: uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, być dostawcami towarów i usług na rzecz Spółdzielni, wykonawcami prac na rzecz Spółdzielni lub członkami rad nadzorczych lub zarządów przedsiębiorstw świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania przez właściwy organ członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
Za okres niewykonywania czynności członkowi Rady nie przysługuje wynagrodzenie, o którym mowa w § 93 ust. 6 pkt. a Statutu.
6. Każdy członek Zarządu i Rady Nadzorczej przy podejmowaniu uchwał może zgłosić zdanie odrębne do protokołu.

§ 99

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

§ 100

- skreśla się

XIX. Samorządy Nieruchomości.

§ 100¹

1. W zasobach Spółdzielni mogą być powołane Samorządy danej nieruchomości na zasadzie dobrowolności.
2. Szczegółowy zakres działania Samorządu Nieruchomości określi Rada Nadzorcza w Regulaminie Porządku domowego zasad używania lokali.

XX. Gospodarka Spółdzielni

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego:
 - a) bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przy czym różnica między przychodami i kosztami eksploatacji oraz utrzymania poszczególnych nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym;
 - b) wynikową w zakresie działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
2. Gospodarka Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o roczne plany techniczno-ekonomiczne uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych.
7. Uchwałę o podziale i przeznaczeniu nadwyżki bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie.
8. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 102

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,

- c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- d) fundusz wkładów budowlanych,
- e) fundusz wkładów zaliczkowych,
- f) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów,

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- a) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- b) fundusz inwestycyjny.

3. Inne fundusze celowe tworzone są na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wyżej wymienionymi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 103

1. Roczne sprawozdanie finansowe i roczne sprawozdania Zarządu winny być sporządzane najpóźniej w ciągu 3 miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.

XXI. Lustracja, łączenie się, podział, likwidacja, upadłość Spółdzielni.

§ 104

W zakresie lustracji, łączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, likwidacji spółdzielni oraz upadłości spółdzielni zastosowanie mają obowiązujące przepisy ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze.

XXII. Przepisy końcowe i przejściowe.

§ 105

1. Powołane w treści Statutu przepisy Ustawy oznaczają stosowne przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami), oraz Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami).

2. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy Ustaw wskazanych w ust. 1.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 16 października 2003r. Uchwałą Nr 2/2003r., Uchwałą nr 10/2004 z dnia 8 czerwca 2004r., Uchwałą Nr 1/2006 z dnia 8 czerwca 2006r., Uchwałą Nr 1/2007 z dnia 30.11.2007r. i zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy dnia 05.02.2008r i 26.05.2008r., Uchwałą Nr 1/2011 Walnego Zgromadzenia z dnia 12-13 maja 2011r. i zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy dnia 08.07.2011r., Uchwałą Nr 10/2011 Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2011r. i zarejestrowany postanowieniem Sądu

Rejonowego w Bydgoszczy dnia 06.09.2011r. oraz Uchwałą Nr 1/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 lutego 2012r. zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy dnia 23.04.2012r. oraz Uchwałą Nr 1/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 23 lutego 2017 r. zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy dnia 25.04.2017 r. oraz Uchwałą Nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 maja 2018 r. zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy dnia 11.09.2018 r.