

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W RACIAŻU

ZAREJESTROWANY W KRS 05.02.2019R.

Spis treści

I POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	3
II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	6
II. 1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....	6
II. 2 TRYB I ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI ORAZ PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW.....	8
II. 3 WPISOWE I UDZIAŁ.....	10
II. 4 PRAWA CZŁONKÓW.....	10
II. 5 OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	12
II. 6 USTANIE CZŁONKOSTWA.....	14
III POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.....	16
IV ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	17
IV. 1 WALNE ZGROMADZENIE.....	18
IV. 2 RADA NADZORCZA.....	28
IV. 3 ZARZĄD.....	32
IV. 4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	34
IV. 5 ZEBRANIE GRUP CZŁONKOWSKICH.....	35
V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	35
V. 1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	36
V. 2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	43
V. 3 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ GARAŻU.....	45
V. 4 ODREBNA WŁASNOŚĆ.....	47
V. 5 NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW.....	51
VI ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....	53
VI. 1 ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH	53
VI. 2 ZAMIANA LOKALI.....	54
VII ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	55
VII. 1 ZASADY OGÓLNE.....	55
VII. 2 WKŁADY MIESZKANIOWE.....	57
VII. 3 WKŁADY BUDOWLANE.....	58
VII. 4 WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU „Z ODZYSKU”.....	59
VII. 5 ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	60
VIII PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	62
VIII. 1 ZASADY OGÓLNE.....	62
VIII. 2 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	63
VIII. 3 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.....	65
IX GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	66
IX. 1 ZASADY OGÓLNE.....	66
IX. 2 INWESTYCJE MIESZKANIOWE.....	67
IX. 3 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	68
X PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	77

I POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Raciążu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Raciąż, ul. Jana Pawła II 1B.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. (tj. Dz. U. z 2013r., nr 1443 z późn. zmianami);
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013r., nr 1222 z późn. zmianami);
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., nr 150 z późn. zmianami);
- 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., nr 80 poz. 903 z późn. zmianami);
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r., Dz. U. nr 64, poz. 543) i ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 141 z 2004r., poz. 1492 z późn. zmianami);
- 6) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zmianami);
- 7) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r., nr 16 poz. 93 z późn. zmianami);
- 8) oraz innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

§3

Celem Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią” jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach.

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek: 68.10.Z;
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi: 68.20.Z;
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami: 68.31.Z;
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie: 68.32.Z;
- 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach: 81.10.Z;
- 6) działalność związana z zagospodarowaniem terenów zielonych: 81.30.Z;
- 7) wykonywanie instalacji elektrycznych: 43.21.Z;
- 8) wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatycznych: 43.22.Z.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków;
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
3. uchyla się;
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
6. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
7. dysponowanie lokalami odzyskanymi, poprzez ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokali, sprzedaży lokali, oddawania w najem lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu;
8. nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
9. oddawanie nieruchomości lub ich części w najem lub dzierżawę;
10. prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi;
11. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni;
12. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;
13. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej minia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości;

14. przenoszenie własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na rzecz członków, którym przysługują własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w istniejących zasobach;
15. zarządzanie nieruchomościami przekazanymi w drodze umowy w administrację Spółdzielni;
16. prowadzenie działalności remontowo – budowlanej oraz konserwacyjnej na użytek innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości, którymi Spółdzielnia zarządza.

§5

Dla realizacji zadań określonych w §4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność produkcyjną i usługową.

§6

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych oraz może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w §3.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

II. 1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§9

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 2) Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 - 3) Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 4) Przepisy pkt. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o którym mowa art. 17¹⁹ uosm.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności.
 - 1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
 - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna

z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu, a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§10

1. Członkostwo w Spółdzielni, zgodnie z art. 3 ust. 3² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o go-

towości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

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

§11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, oznaczenie lokali, do których przysługuje członkowi prawo, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Uchyla się.
4. Uchyla się.

II. 2 TRYB I ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI ORAZ PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW

§12

- 1) Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Stwierdzenie (dokument) powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

- 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem §10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017r.

2) Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.

- 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
- 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 3) Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę; PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna; adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy; miejsce zamieszkania w odniesieniu do osób prawnych siedzibę; adres korespondencyjny; dane kontaktowe.
Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
- 4) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
- 5) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
- 6) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §10.
- 7) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
- 8) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
- 9) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
- 10) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§13

Uchyła się.

II. 3 WPISOWE I UDZIAŁ

§14

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

II. 4 PRAWA CZŁONKÓW

§15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z tym, że członkami organów nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego

Zgromadzenia,

- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący

- o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 §3 Prawa spółdzielczego).

II. 5 OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§16

1. Członek obowiązany jest:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) uchyla się,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) uchyla się,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,

- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie,
- 17) uchyła się,
- 18) pokryć koszty wyceny wartości rynkowej lokalu i wkładu w przypadkach określonych w ustawie i Statucie,
- 19) pokryć koszty zawarcia notarialnej umowy do ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- 20) utrzymać swój lokal w należyтым stanie,
- 21) zawiadomić o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji).

II. 6 USTANIE CZŁONKOSTWA

§17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu,
 - 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 5) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:
 - 1) Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26:
 - 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ uosm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 uosm. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§18

1. Członek Spółdzielni będący założycielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§19

Uchyla się.

§20

Uchyla się.

§21

Uchyla się.

§22

Skreślenie z rejestru członków:

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

§23

Uchyla się.

§24

Uchyla się.

§25

Uchyla się.

III POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§26

Uchyla się.

§27

Uchyla się.

§28

Uchyla się.

§29

Uchyla się.

§30

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

§31

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we

wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§32

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

IV ORGANY SPÓŁDZIELNI

§33

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieranych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia (wszystkich części Walnego Zgromadzenia), a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i regulaminy wydane na jego podstawie.

§34

1. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) przewodniczący/a 20 %,
 - 2) członkowie Rady 10 %,minimalnego wynagrodzenia za pracę, o której mowa w ustawie z 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom nie przysługuje.

IV. 1 WALNE ZGROMADZENIE

§35

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni.

§36

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§37

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
 - 1^l. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

- 1². Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 1³. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
- 1⁴. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
- 1⁵. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
- 1⁶. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Jeżeli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub

- sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
 - 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 11) uchwalanie zmian w Statucie,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości,
 - 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§39

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku

Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§40

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§41

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§42

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w §40 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu

absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów:
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§43

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§44

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń

wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu; wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

d) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych.

2) Komisję wyborczą w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).

3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,

b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.

4) Inne komisje w miarę potrzeb.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§45

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 15 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.

5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§46

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejności, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§47

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 7 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do komisji wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się ustnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie komisji wyborczej i mandatowo - skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do komisji mandatowo - skrutacyjnej.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez komisję wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo -

skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§48

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §40, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§49

Postanowienia §47 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§50

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się §42 Statutu.

§51

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w §40 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§52

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§53

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§54

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zebrania bądź

uchylające uchwałę ma moc względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§55

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

IV. 2 RADA NADZORCZA

§56

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§57

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przedstawicieli biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca

kadencji członek, który uzyskał największą ilość głosów w wyborach do Rady.

§58

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, oddanie w dzierżawę terenów, o których mowa w §116 ust. 1 Statutu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) uchyla się,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, zasad postępowania w sprawie powstania członkostwa, ustania członkostwa i utraty członkostwa oraz ustanowienia

- praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
 - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 20) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 21) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 22) uchyla się,
 - 23) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 24) wybór i odwołanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
 - 25) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni,
 - 26) uchyla się,
 - 27) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 28) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków do lokali oraz opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,
 - 29) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 30) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§59

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§60

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, na co najmniej 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone.

§61

Uchyla się.

§62

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

IV. 3 ZARZĄD

§63

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§64

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i dwóch członków społecznych.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§65

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§66

1. Do zakresu działania Zarządu w szczególności należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie

- ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 15) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 16) podejmowanie decyzji o tworzeniu rezerwy na należności oraz uznaniu należności za nieściągalne,
 - 17) uchwalenie zakładowego układu zbiorowego pracy, regulaminu pracy oraz ustalania wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§67

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

§68

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§69

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

IV. 4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§70

1. Uchyła się.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np.: zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
7. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
8. Zarząd w terminie 1 miesiąca zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§71

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

IV. 5 ZEBRANIE GRUP CZŁONKOWSKICH

Uchyła się.

V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§72

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. uchyła się,
3. uchyła się,
4. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
5. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

V. 1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§73

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
1¹. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby ubiegającej się o ustanowienie tego prawa uiszcza ona opłaty, o których mowa w §174 Statutu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, wtedy członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego

lokalu.

12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§74

Uchyła się.

§75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania zasad kosztów budowy lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§76

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w §75 ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§77

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w §75, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w §75, 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 zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §174.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w §75.

§78

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.

W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§79

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §174 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
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 art. 11 ust. 1¹ i 1² uosm, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² uosm, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ uosm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. 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.

§79¹

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, 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.
3. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 79²

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie §79 ust. 4, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do

- którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §174, 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.
 5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§80

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu z nich 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.

§81

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

§82

Uchyła się.

§83

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §174 (art. 4 ust. 1 uosm).

§84

Uchyła się.

§85

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§86

Uchyla się.

V. 2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§87

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§88

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§89

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

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

§90

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §174, 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, przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§91

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

§92

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub 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.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§93

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

V. 3 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ GARAŻU

§94

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
1¹. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu obejmę także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1¹. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§95

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu.

§96

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego

prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§97

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §174, 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, przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§98

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

§99

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub 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.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§100

Uchyła się.

V. 4 ODREBNA WŁASNOŚĆ

§101

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

§101¹

Osoba, o której mowa w §101, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w §101 i w umowie, o której mowa w §101, 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.

§102

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §101, 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.

§103

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w §101 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w §101 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §101 pkt. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§104

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

§105

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §101, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w §101, albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §101, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w §174.

§106

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§107

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

§108

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku 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.
2. Ustalenie terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§109

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy §54 Statutu stosuje się odpowiednio.

§110

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

§110¹

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. 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.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. 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.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali;
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu

remontowego,

2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.

10. 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.

V. 5 NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW

§111

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1.
2¹. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. Uchyła się.
4. Uchyła się.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§112

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowania przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§113

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym oraz działki gruntu, a także części powierzchni wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej).
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych jak również oddania w dzierżawę gruntów są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikające z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VI ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

VI. 1 ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

§114

Uchyla się.

§115

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Tryb postępowania w sprawach powstania członkostwa, ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz wypowiedzenia członkostwa określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą / Zarząd Spółdzielni.

§116

Uchyla się.

§117

Uchyla się.

VI. 2 ZAMIANA LOKALI

§118

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§119

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§120

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkami Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§121

1. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VII ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

VII. 1 ZASADY OGÓLNE

§122

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.

§123

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §72 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (koszt budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) 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 (wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§123¹

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §122, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§124

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

VII. 2 WKŁADY MIESZKANIOWE

§125

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztami budowy przypadającymi na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§125¹

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z §138 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w §83 Statutu.

§126

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§127

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

VII. 3 WKŁADY BUDOWLANE

§128

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§129

Jeżeli 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 z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§130

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. W przypadku jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

VII. 4 WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU „Z ODZYSKU”

§131

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie realizujący roszczenie w trybie §83 i §84 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z §139 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§132

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z §140 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§133

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego tej osobie, wkład z tytułu wygasłego prawa zgodnie z §141 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§134

Członek, o którym mowa w §115 ust. 4 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§135

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w §115 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§136

Członek, o którym mowa w §115 ust. 4 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§137

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w §115 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

VII. 5 ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§138

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu; przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą część zobowiązań Spółdzielni

związanych z budową, o której mowa w §75 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §174 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§139

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §83 i §84 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§140

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§141

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień §74 i §133.

§142

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniem Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

VIII PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

VIII. 1 ZASADY OGÓLNE

§143

1. Członek, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu

Mieszkaniowego.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§144

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

1. chomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
2. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nie refundowanej przez Skarb Państwa.
3. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
4. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.

§147

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VIII. 2 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§148

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w §75 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności

- odpowiadającej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §174 Statutu.

§149

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§150

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w §148 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§151

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w §148 , jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§152

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

VIII. 3 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§153

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

1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §174 Statutu.

§154

Po śmierci członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w §153 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§155

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§156

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm).

§157

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

IX GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

IX. 1 ZASADY OGÓLNE

§158

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego.

§159

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

§160

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§161

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,

- 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy – odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
 3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§162

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem §170 pkt. 3.

§163

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem:
 - na fundusz remontowy,
 - na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

IX. 2 INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§164

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w

- ramach realizowanej inwestycji,
- 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

IX. 3 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§165

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zwartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).

§166

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w §165 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określone przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §174 ust. 1 - 2 i 4,
- 2) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§167

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§168

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zalicza na poczet opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w następnym okresie rozliczeniowym. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§169

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń

- pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§170

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jest jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczna jednostka rozliczenia kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§171

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymiany wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) napraw urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej do osprzętu wraz z tym osprzętem,
 - 8) naprawy tynków i ścian,
 - 9) naprawy osprzętu, tj. gniazdek, wyłączników, bezpieczników, kostek rozdzielczych itp.,
 - 10) instalacji domofonowej wg zasad określonych przez Zarząd.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
 3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciążają członka.

§172

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §171 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§173

1. Finansowanie remontów określonych w §172 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiany instalacji).

§174

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienia Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę

część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody. 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 comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 5, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, nieczystości, eksploatacji domofonów oraz odpis na fundusz remontowy.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 – 4,

ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§175

Opłaty, o których mowa w §174 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§176

1. Opłaty, o których mowa w §174 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w §174, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Za opłaty, o których mowa w §174 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich wstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Zarząd w szczególnie uzasadnionych przypadkach może odstąpić od naliczania odsetek.
8. Członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni oraz właściciel nie będący członkiem nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za użytkowanie lokalu i czynszów.

§177

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§178

1. Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić sprawne działanie wszelkich urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z lokalu.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
 - 1) wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - 2) przewody instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego wraz z tym zaworem,
 - 3) przewody kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu – bez przewodów odpływowych urządzeń kanalizacji sanitarnej do trójnika,
 - 4) zasilającego przewodu instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej znajdującej się wewnątrz lokalu z wyłączeniem jej obudowy i bezpieczników,
 - 5) instalacji doprowadzającej sygnał RTV stanowiącej własność Spółdzielni w zakresie podstawowym,
 - 6) instalacji dzwonek elektrycznych zasilanych z obwodów administracyjnych – bez osprzętu,
 - 7) podłoga na balkonach, loggiach związanych z przeciekami pod warunkiem, że nie zostały uszkodzone przez użytkownika lokalu.

Po wykonaniu robót remontowych Spółdzielnia doprowadza miejsce naprawy do standardowego stanu, nie obejmującego dodatkowego wyposażenia.

3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 2 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§179

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest utrzymać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
3. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw i wymiany wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych – wraz z podłożem,
 - b) okien i drzwi,
 - c) urządzeń techniczno - sanitarnych,
 - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
 - f) wewnętrznej instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (łącznie z jej obudową i bezpiecznikami) do osprzętu wraz z tym osprzętem,
 - g) tynków ścian i sufitów,
 - h) osprzętu, tj. gniazdek, wyłączników, bezpieczników, kostek, rozdzielników itp.,
 - i) instalacji domofonowej wg zasad określonych przez Zarząd.
 - 2) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, drzwi i okien z zachowaniem kolorystyki obowiązującej dla budynku oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (grzejniki CO + instalacja), w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 3) odnawianie ścian balkonowych wewnętrznych i innych elementów wyposażenia balkonu,
 - 4) remont podłoża na balkonie, loggii z wyjątkiem sytuacji określonych w §178 ust. 2 pkt. 7,
 - 5) utrzymanie w należyтым stanie technicznym (w tym naprawa i wymiana drzwi) komórki piwnicznej oraz prawidłowe jej zabezpieczenie.

Członek obowiązany jest zapewnić wykonawstwo robót w zakresie instalacji elektrycznej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 i 3 członek jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób korzystających z lokalu. Dotyczy to także napraw należących do obowiązków Spółdzielni, a wynikłych z winy członka lub domowników.

5. W razie nie wykonania przez członka obowiązków określonych w ustępach poprzedzających, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt członka.

§180

1. Członek nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno - użytkowy układ lokalu bądź walory użytkowe ani przerabiać instalacji technicznej.
2. W przypadku dokonania przez członka, bez zgody Spółdzielni przeróbek w lokalu, członek obowiązany jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.
3. Zmiana układu funkcjonalnego lokalu oraz zmiana przeznaczenia nie powoduje zmiany powierzchni użytkowej lokalu przyjętej w umowie o ustanowienie prawa (w przydziale).
4. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
6. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody w elementach dodatkowego wyposażenia będące następstwem koniecznych robót remontowych czy usuwaniu awarii, obciążających Spółdzielnię.
7. Nakłady, o których mowa w ust. 4 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
8. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między osobami: zwalnającymi i obejmującymi lokal.
9. Jeżeli osoba nowo obejmująca zwalniany lokal nie wyrazi zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, członek zwalniający lokal może to wyposażenie usunąć, a w razie pozostawienia dodatkowego wyposażenia lub jego części nie przysługuje mu roszczenie o zwrot wartości ani wobec Spółdzielni, ani osoby obejmującej lokal.
10. Rozliczenia z tytułu wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

11. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

X PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§181

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§182

Uchyla się.

§183

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.