

PROJEKT ZMIAN DO ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATOKA” W BRANIEWIE UCHWALONEJ 17 GRUDNIA 2007R.

POGRUBIENIEM ZAZNACZONO PROPONOWANE ZMIANY W:

- 1. § 45 UST 3 – STR 20.**
- 2. § 54 UST 3 – STR 23.**
- 3. § 68 UST 1 – STR 27.**
- 4. § 56 UST 1 PKT 26 – STR 25.**
- 5. § 62 UST 2 – STR 26.**

1. Punkty 1, 2, 3 zmiany wynikają z Zarządzenia Przewodniczącego VIII Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego Rejonowego Sądu Gospodarczego w Olsztynie z dnia 15 stycznia 2008r. sygn. akt 15886/07/165.
2. Punkty 4, 5 zmiany wynikają z wniosku Rady Nadzorczej.

BRANIEWO, KWIECIEŃ 2008R.

SPIS TREŚCI

1.	Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	§ 1 - § 8
2.	Członkowie, ich prawa i obowiązki	
2.1.	Członkostwo w Spółdzielni	§ 9 - § 11
2.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	§ 12 - § 13
2.3.	Wpisowe i udział	§ 14
2.4.	Prawa Członków	§ 15
2.5.	Obowiązki Członków	§ 16
2.6.	Ustanie członkostwa	§ 17 - § 24
3.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 25 - § 31
4.	Organy Spółdzielni	§ 32 - § 33
4.1.	Walne Zgromadzenie Spółdzielni	§ 34 - § 53
4.2.	Rada Nadzorcza	§ 54 - § 60
4.3.	Zarząd	§ 61 - § 67
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	§ 68 - § 69
5.	Tytuły prawne do lokali	§ 70
5.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 71 - § 84
5.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	§ 85 - § 92
5.3.	Odrębna własność lokalu	§ 93 - § 103
5.4.	Najem lokalu	§ 104 - § 106
6.	Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych Członków	
6.1.	Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych Członków	§ 107 - § 110
6.2.	Zamiana lokali	§ 111 - § 114
7.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	
7.1.	Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego	§ 115 - § 122
7.2.	Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”	§ 123 - § 129
7.3.	Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	§ 130 - § 134
8.	Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	
8.1.	Zasady ogóle	§ 135 - § 141
8.2.	Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 142 - § 146
8.3.	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§ 147 - § 149

8.4.	Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie niebędącej Członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	§ 150 - § 154
8.5.	Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	§ 155 - § 157
8.6.	Przekształcanie najmu lokali	§ 158 - § 163
8.7.	Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców	§ 164 - § 165
9.	Gospodarka Spółdzielni	
9.1.	Zasady ogólne	§ 166 - § 171
9.2.	Inwestycje mieszkaniowe	§ 172
9.3.	Zarządzanie nieruchomościami	§ 173 - § 185
9.4.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	§ 186
10.	Przepisy przejściowe i końcowe	§ 187 - § 190

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zatoka” w Braniewie dalej w Statucie zwana Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Braniewo.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Terenem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polski.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu i zgodnie z postanowieniami:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) i innych ustaw.
2. Niniejszego Statutu.
3. Regulaminów wskazanych w Statucie.
4. Uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, Radę Nadzorczą Spółdzielni i Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych (jej Członków) o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które we własnym interesie prowadzą wspólną działalność gospodarczą i każdą inną wynikającą z ich uzasadnionych potrzeb, a niekolidującą z interesem Spółdzielni.

§ 4.

Celem Spółdzielni jest:

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Prowadzenie również innych rodzajów działalności, jeśli działalność ta związana jest bezpośrednio z podstawowym celem działania Spółdzielni, a w szczególności zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków.
3. Zaspokajanie potrzeb gospodarczych, socjalno-bytowych, sportowo-rekreacyjnych i kulturalnych swoich Członków i ich środowiska, jeżeli te potrzeby wynikają z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku i są usankcjonowane uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni bądź Rady Nadzorczej.

§ 5.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 realizując następujące rodzaje działalności:
 - 1) Prowadzi działalność inwestycyjną.
 - 2) Zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, współwłasność oraz nieruchomościami stanowiącymi własność jej Członków.
 - 3) Prowadzi na własny rachunek działalność gospodarczą.

- 4) Może prowadzić działalność społeczną, sportowo-rekreacyjną i kulturalną na rzecz swoich Członków oraz ich środowiska oraz umożliwia prowadzenie działalności społecznej, sportowo-rekreacyjnej i kulturalnej organizowanej przez jej Członków.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji rodzajów działalności określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek.
 - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
 - 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, garaży a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 4) Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.
 - 6) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Członków Spółdzielni.
 - 7) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
 - 8) Nabywanie nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem na budowanie budynków, na parkingi lub rekreacje.
 - 9) Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich Członków i ich środowiska.

§ 7.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. O podjęciu działalności określonej w ust. 1. decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które w odpowiedniej uchwale określa zasady organizacyjne i finansowe, na których ta działalność może być prowadzona.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 8.

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

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni dalej w Statucie zwanym Członkiem może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi Członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Czynne i bierne prawa wyborcze przysługują członkom pełnoletnim i posiadającym pełną zdolność do czynności prawnych. Członkowie Spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych działają wobec organów Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów. Przedstawiciele ci nie mają czynnego i biernego prawa wyborczego. Dotyczy to również przedstawicieli Członków Spółdzielni posiadających pełną zdolność do czynności prawnych, występujących z ich upoważnienia. Przedstawiciele ci mają prawo zabierania głosu tylko w sprawach dotyczących osób, które reprezentują.

§ 10.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) Małżonek jest Członkiem Spółdzielni.
 - 2) Spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa.
 - 3) Przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom.
 - 4) Jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego Członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem.
 - 5) Nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
 - 6) Nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.
 - 7) Wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
 - 8) Ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego.

- 9) Oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
 - 10) Przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu
 - 11) Przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) Oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
 - 2) Nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 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 udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia powyżej sześciu miesięcy z tytułu wnoszonych opłat, o których mowa w § 182 Statutu, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr Członków po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnienia dokumentów bez prawa kopiowania.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych — Członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny, użytkowy, garaż czy miejsce postojowe ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, kurator lub opiekun.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. 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.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 Statutu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie

o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

7. O podjętej decyzji Rada Nadzorcza zawiadamia osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty podjęcia tej decyzji.

Decyzja Rady Nadzorczej dotycząca spraw związanych z przyjęciem w poczet członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Od decyzji tej istnieje możliwość odwołania się do sądu w ciągu 30 dni od otrzymania decyzji Rady Nadzorczej.

§ 13.

Liczba Członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt 9 Statutu musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

1.1. Wpisowe i udział

§ 14.

1. Członek jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi:
 - 1) Dla osób fizycznych i prawnych ubiegających się o członkostwo w Spółdzielni jest równe 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w odpowiednich przepisach o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w dacie przyjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.
 - 2) Dla współmałżonka Członka 5% minimalnego wynagrodzenia ustalonego jak w pkt 1.
3. Udział wynosi:
 - 1) 20% minimalnego wynagrodzenia ustalonego jak ust. 2 pkt 1.
 - 2) Dla współmałżonka Członka wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia ustalonego jak ust. 2 pkt 1.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) Jeden, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) Dziesięć, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego,
 - 3) Jeden, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu, miejsca postojowego.
5. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 10 ust. 1-4 Statutu wnosi jeden udział.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
7. Członek osoba prawna obowiązany jest wnieść dziesięć udziałów.
8. W przypadku ustania członkostwa, Spółdzielnia byłemu Członkowi:
 - 1) nie zwraca wpisowego,
 - 2) zwraca wniesione przez niego udziały w 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni i tylko w tej ich części, która nie stanowi wymaganego zaspokojenia wierzyciela Członka i nie przypadła na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.
9. Wierzyciel Członka może uzyskać zaspokojenie z udziałów Członka dopiero z chwilą ustania członkostwa.

2.4. Prawa Członków

§ 15.

1. Członkowi przysługuje:

- 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem § 9 ust. 4 Statutu.
- 2) Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 3) Prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
- 4) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
- 5) 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 Spółdzielni, oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
- 6) Prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
- 7) Prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oznaczonych spraw.
- 8) Prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w trybie określonym w ustawie i Statucie.
- 9) Prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w trybie określonym w ustawie i Statucie.
- 10) Prawo otrzymania kopii uchwał Organów Spółdzielni i protokołów obrad Organów Spółdzielni.
- 11) Prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu zgodnie z trybem określonym w Statucie.
- 12) Prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie Regulaminów.
- 13) Prawo przeglądania rejestru Członków.
- 14) Prawo do otrzymywania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 15) Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez Organy Spółdzielni.
- 16) Prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urzędzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
- 17) Prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
- 18) Prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
- 19) Prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) Przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - b) Przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - c) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - d) Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
- 20) 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.
- 21) Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje Członkowi spółdzielcze prawo do

- lokalu.
- 22) Korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad Organów Spółdzielni uchwał i dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 3. Koszty sporządzania kopii dokumentów określonych w ust. 1 pkt 10 i 14, pokrywa Członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Odpis Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie Członek otrzymuje bezpłatnie.
 5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii nie dłuższy jednak niż 7 dni roboczych.
 6. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od doręczenia Członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki Członków

§ 16.

1. Członek obowiązany jest:
 - 1) Przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
 - 2) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
 - 3) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek Członka.
 - 4) Uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 5) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
 - 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, do którego Członek posiada tytuł prawny.
 - 9) Używać lokal zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie o ustanowienie prawa do lokalu. Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
 - 10) Uzyskać zgodę Rady Nadzorczej na zmianę sposobu użytkowania lokalu w całości na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.
 - 11) Przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
 - 12) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie.
 - 13) Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
2. Członek lub każda zamieszkująca z nim osoba zobowiązani są na podstawie decyzji Zarządu niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
 - 1) Usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.

- 2) Dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania przez Członka lub zastępczo przez Spółdzielnię.
 - 3) Wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
 - 4) Zainstalowania, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 17.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia Członka.
2. Wykluczenia Członka.
3. Wykreślenia Członka.
4. Śmierci Członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
5. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 18.

1. Członek 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.

§ 19.

1. Wykluczenie Członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy Członek:
 - 1) Świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom.
 - 2) Uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał Organów Spółdzielni.
 - 3) Uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 4) Wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc

- uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- 5) Świadomie wprowadza w błąd Organy Spółdzielni przez podanie niezgodnych z prawdą informacji w celu nabycia nienależnych uprawnień.
 - 6) Korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.
 - 7) Posiada kilka praw do lokali, a nie wywiązuje się z obowiązków określonych w § 16 Statutu, chociażby tylko co do jednego z nich.

§ 20.

Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru Członków Spółdzielni.

§ 21.

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy Członek:
 - 1) Nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem.
 - 2) Utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi Członka.
 - 3) Zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 4) Utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
 - 5) Utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
 - 6) Zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 7) W wyniku orzeczenia sądowego.
 - 8) Uchyła się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 9) Posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 10) Posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 22.

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego. Nieprzybycie zainteresowanego, prawidłowo powiadomionego o posiedzeniu, upoważnia Radę Nadzorczą do podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego Członka o terminie posiedzenia Rady

Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia Członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 23.

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

1. Bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że Członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady.
3. Bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
4. Prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 24.

1. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić Członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się Organ Spółdzielni uznając, że zachowanie Członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) Odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo;
 - 2) Zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia Członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego i § 52 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia Członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W wypadku gdy Członek odwołał się od uchwały o wykluczenie albo wykreślenie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, Członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 25.

Od uchwały podjętej w sprawie między Członkiem a Spółdzielnią Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26.

1. Wnioski Członków wymagające podjęcia uchwał skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. W sprawach szczególnie skomplikowanych, wymagających postępowania wyjaśniającego, rozpatrzenie spraw powinno nastąpić nie później niż w ciągu 60 dni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli Członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się Członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27.

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

§ 28.

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

§ 29.

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

§ 30.

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

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w terminie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 31.

1. Wnioski i skargi Członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrywane w ciągu 3 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 Spółdzielni w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedzi. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 32.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
 - 2) Rada Nadzorcza.
 - 3) Zarząd.

§ 33.

1. Wybory do Organów Spółdzielni, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka Organu następuje również w głosowaniu tajnym.
2. Do Organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te Organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni

§ 34.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 35.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni tylko osobiście.
2. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni ma prawo na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub Członkowie z ograniczoną

zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu

4. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako Członek Rady Nadzorczej.

§ 36.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków Członków, 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 przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian Statutu.
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.
14. Wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej.
15. Uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 37.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Spółdzielni na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) 1/10 Członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie Spółdzielni 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 Spółdzielni 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 Spółdzielni powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 38.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Członkowie, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem jego zwołania.
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 za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§ 39.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków musi być poparty, przez co najmniej 10 Członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez Członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni w terminie określonym w ust. 1.

§ 40.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w sposób określony w § 38 i 39 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków.
4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni.
 - 2) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.
 - 3) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni.
 - 4) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.
 - 5) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwał 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 uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych Członków.

§ 41.

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

§ 42.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród Członków następujące komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie od 3 do 9 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 lub całkowicie jej pozbawionych.
 - b) Sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.
 - c) Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu.
 - d) Wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy sporządzenie:
 - a) Listy kandydatów na Członków Rady Nadzorczej.
 - b) Listy kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego.
 - c) Listy na delegatów 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 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z podziałem na:
 - a) Wnioski kwalifikujące się do przyjęcia; w takim przypadku należy wskazać Organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku.

- b) Wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
- 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 43.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
 - a) Sposobu głosowania.
 - b) Głosowania bez dyskusji.
 - c) Zakończenia dyskusji.
 - d) Zamknięcia listy mówców.
 - e) Zamknięcia listy kandydatów na Członków Rady Nadzorczej.
 - f) Zarządzenia przerwy.
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 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 44.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni 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 taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 45.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Spółdzielni w liczbie od 7 do 9 (od siedmiu do dziewięciu) osób, spośród Członków.
2. Wybory Członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. ~~Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko Członkowie oraz osoby niebędące członkami, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych.~~ **Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko Członkowie Spółdzielni. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.**
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwila nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego Członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący Członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji Członka Rady przez dwie kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, Członkowie w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
8. Zgłoszenie kandydatur Członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) Imienia i nazwiska kandydata, miejsce zamieszkania,
 - 2) Imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na Członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - 1) Zatrudnienia w Spółdzielni.
 - 2) Prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
 - 3) Pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
 - 4) Zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
 - 5) Liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
 - 6) Karalności przeciwko mieniu, przeciwko wiarygodności dokumentów i przeciwko obrotowi gospodarczemu.
 - 7) Zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej.Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury Członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni 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 za pomocą kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności 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 większą liczbę 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. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby Członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 46.

Odwołanie Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni podanym Członkom do wiadomości w trybie § 38 i 39 Statutu. był przewidziany punkt dotyczący odwołania Członków Rady Nadzorczej.

§ 47.

Postanowienia § 45 Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 48.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Członków Zarządu odbywa się dla każdego Członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym; w tym przypadku nie stosuje się § 38 i 39 Statutu. Odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 49.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

2. Jeżeli przerwa w obradach wynosi ponad 30 dni, Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 39 ust 5 Statutu dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na termin określony uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w sprawie przerwania obrad.

§ 50.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni następuje:

1. Po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Gdy Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 51.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się w terminie 14 dni od dnia jego zakończenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są jawne dla Członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni powinni być uprzedzeni.

§ 52.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich Członków oraz wszystkie jej Organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interes 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 może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia Członka przysługuje wyłącznie Członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeśli Zarząd Spółdzielni, Spółdzielnia wytacza powództwo, Spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, jeżeli zaś powództwo wnosi Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni 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 Spółdzielni.

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 Zgromadzenia Spółdzielni bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków oraz wszystkich jej Organów.

§ 53.

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

4.2. Rada Nadzorcza

§ 54.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród Członków.
3. ~~Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.~~ **Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną**
4. Rada Nadzorcza składa się od siedmiu do dziewięciu Członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, dokonanego w trzecim roku kalendarzowym kadencji, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Członek Rady Nadzorczej może być wybrany na dwie kadencje z rzędu. Kadencja powinna trwać, co najmniej jedną kadencję.
7. 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.

§ 55.

1. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa w momencie rozpoczęcia punktu porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dokonującego wyboru Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. biorących udział w głosowaniu.
 - 2) Zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
 - 3) Ustania Członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji nowy Członek Rady wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 56.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.
 - b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków.
 - c) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków Organów Spółdzielni i jej Członków.
 - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 - 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) Podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
 - 7) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 8) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - 9) Składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 10) 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.
 - 11) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - 12) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
 - 13) Uchwalanie Regulaminu przyjmowania Członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań.
 - 14) Uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
 - 15) Uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami (kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości) stanowiących mienie Spółdzielni lub mienie Członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 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 wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - 21) Uchwalanie Regulaminu porządku domowego.
 - 22) Uchwalanie Regulaminu Zarządu wraz z określeniem zasad wynagradzania.
 - 23) Uchwalanie Regulaminu komisji Rady.
 - 24) Uczestnictwo w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych.
 - 25) Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego

Zgromadzenia Spółdzielni.

26) Uchwalanie innych Regulaminów w ramach kompetencji Rady Nadzorczej.

2. W celu wykonania 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.

§ 57.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz 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 tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem Członków, Organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji stałych Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 58 Statutu, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 58.

1. Członkowi Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie liczone od minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w odpowiednich przepisach o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 80%.
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 55%.
 - 3) Sekretarz Rady Nadzorczej – 55%.
 - 4) Przewodniczący komisji stałych Rady – 55%.
 - 5) Członek Rady Nadzorczej – 35%.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym członek Rady Nadzorczej jest pozbawiony jednomiesięcznego ryczału w przypadku trzech nieobecności w posiedzeniach Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, z zastrzeżeniem § 57 ust 5, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 Członkowi Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 59.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności — zastępca przewodniczącego.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dziesięciu dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na trzy dni kalendarzowe 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 zaproszone osoby.

§ 60.

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 Spółdzielni.

4.3. Zarząd

§ 61.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 62.

1. Zarząd składa się z dwóch Członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera w drodze konkursu na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. ~~Kandydat na Członka Zarządu musi być Członkiem Spółdzielni.~~
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Uchwała Rady Nadzorczej o odwołaniu Członka Zarządu dla swojej ważności wymaga większości 2/3 głosów składu Rady.

§ 63.

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.

§ 64.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym Organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
 - 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 przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego).
 - 6) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
 - 7) Zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
 - 8) Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
 - 9) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 - 10) Zabezpieczanie majątku Spółdzielni.

- 11) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
 - 12) Udzielanie pełnomocnictw.
 - 13) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
 - 14) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
 - 15) Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.

§ 65.

Warunki podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 66.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie 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.

§ 67.

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.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 68.

1. ~~Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni.~~
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) Inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. Zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi

- 2) Podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 — Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności Członka tego Organu.
7. Zarząd w terminie 4 tygodni zwołuje posiedzenie Walne Zgromadzenie Spółdzielni w celu rozstrzygnięcia uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej.
8. Członek Zarządu i Rady oraz likwidator Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 69.

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.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 70.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków, osób niebędących członkami Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Ustanawiać na rzecz Członków, osób niebędących członkami Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Wynajmować Członkom, osobom niebędącym członkami Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 71.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Członkowi lokal mieszkalny do używania, a Członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
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 Członkiem 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 Członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 182

Statutu.

7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym Członkiem 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, 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.

§ 72.

1. Z Członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym 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 Członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
 - 2) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 3) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 4) Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 73.

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 § 72 ust. 1 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 74.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z Członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i 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 deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 75.

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.

§ 76.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) Jeżeli Członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) Jeżeli Członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 77.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 78.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest Członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego Członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 79.

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 76-78 Statutu stosuje się odpowiednio postanowienia § 22-24 Statutu.

§ 80.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 76 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 77 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 78 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1–3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1–3 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym Członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 81.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po

bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 82.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 83.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu Członkowi lub osobom, o których mowa w § 80-81 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 84.

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz Członka ponownie przyjętego do Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeżeli w terminie 24 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 80 ust. 1 Statutu nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 85.

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. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 86.

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

§ 87.

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.

§ 88.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 182 Statutu, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 89.

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

§ 90.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka albo osobę niebędącą członkiem całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek albo osoba niebędąca członkiem obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez Członka albo osobę niebędącą członkiem w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 91.

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

3. Przez byłego Członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć Członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru (Krajowego Rejestru Sadowego) w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 92.

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 93.

1. Z Członkiem, osobą niebędącą członkiem Spółdzielni ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym 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 Członka Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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.

§ 94.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 93 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 10 ust. 1 pkt 6 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 95.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni, osobą niebędącą członkiem Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Członek lub jego następca prawny, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 93 ust.1 pkt 1 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie

realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 96.

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

§ 97.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między Członkiem, osobą niebędącą członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, 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 Członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni uiszczają oni opłaty, o których mowa w § 182 Statutu.

§ 98.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 99.

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

§ 100.

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 101.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 52 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 102.

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 postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 103.

Przepisy § 93-102 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4. Najem lokalu

§ 104.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) Wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
 - 2) Wybudowane specjalnie na wynajem.
 - 3) Inne mieszkania uprzednio wybudowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 Członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje Członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych Członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 105.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkankowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 tekst jedn. z póź. zm)

§ 106.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców — Członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.

o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych Członków

§ 107.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych Członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 Członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 Członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 Członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez Członków. Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 108.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz Członka Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 80-81 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 107 ust. 1 Statutu o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych Członkom, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Osoby, o których mowa w ust. 6 zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 182 Statutu.

§ 109.

W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powinno być zbyte w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 110.

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to Członek:

1. Nie posiadający żadnego prawa lub tytułu do mieszkania.
2. Oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

Zamiana lokali

§ 111.

Spółdzielnia na wniosek Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni 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.

§ 112.

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 (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 113.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej Członkami lub między Członkiem 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, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 114.

1. Zamiana lokali między Członkiem Spółdzielni i Członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między Członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

7. ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu pranego do lokalu nowo budowanego

§ 115.

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 116.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 70 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) Wstępnie — na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia zobowiązany jest Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) Ostatecznie — po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu 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 budynku 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 (np. wyposażenie kuchni i 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.

§ 117.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona Członkowi, osobie niebędącej członkiem Spółdzielni a jeżeli okaże się niższy, Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni powinna dokonać wpłaty

uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 118.

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, Członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 119.

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.

§ 120.

Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad ustalonych 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, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 121.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 122.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub 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 którym 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 którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

§ 123.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 80-81 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 131 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 124.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zmiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 132 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 125.

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 133 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 126.

Członek, o którym mowa w § 108 ust. 3 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 odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 127.

Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 108 ust. 6 i 7 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.

§ 128.

Członek, o którym mowa w § 108 ust. 3 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 odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 129.

Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 108 ust. 6 i 7 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.

7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 130.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o której mowa w § 72 ust. 1 pkt. 1 Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 182 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.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 131.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 80-81 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej 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.

§ 132.

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 zwaloryzowaną 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.

§ 133.

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 zwaloryzowaną 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. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 84 i § 125 Statutu.

§ 134.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana jest w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielczego własnościowego prawa 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.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1. Zasady ogólne

§ 135.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze 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 lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 136.

Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 137.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 138.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 139.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 135 i § 136 Statutu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 137 i § 138 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 140.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. 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, osób niebędących członkami Spółdzielni w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.

§ 141.

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

8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 142.

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym Członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 72 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni 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 innych środków.
- 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 182 Statutu.

§ 143.

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.

§ 144.

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 142 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 145.

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 142 Statutu, 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 wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wnioski o przeniesienie własności lokalu zostały złożone w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni.

§ 146.

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

8.3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 147.

1. Do dnia 31 grudnia 2010r. na pisemne żądanie Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym Członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 72 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2.
 - 2) Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę

jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.

- 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 182 Statutu
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 148.

1. Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Uprawnienie, o których mowa w § 147 Statutu nie przysługuje Członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 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 przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

8.4. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie niebędącej Członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 150.

1. Na pisemne żądanie Członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 182 Statutu.

§ 151.

Po śmierci Członka, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 150 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 z żądaniem przez Członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 152.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi albo osobie niebędącej członkiem 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 zawarcia 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.

§ 153.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 tekst jednolity z póź. zm.).

§ 154.

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

8.5. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 155.

1. Na pisemne żądanie Członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 182 Statutu.

§ 156.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 155 Statutu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 157.

Po śmierci Członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 155 Statutu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

8.6. Przekształcanie najmu lokali

§ 158.

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego

lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.
 - 2) Wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Zwaloryzowaną cenę nabycia budynku określa rzeczoznawca majątkowy.

§ 159.

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 160.

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.
 - 2) Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, najemca lokalu, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

§ 161.

Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki ubezpieczenia.

§ 162.

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet pokrycia kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet pokrycia kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku w którym znajduje się ten lokal zalicza się w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, tj. w wysokości nominalnej.

§ 163.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym § 158

i § 160 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

8.7. Przekształcanie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców

§ 164.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) Spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.
- 2) Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 165.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym § 164 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 166.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 167.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek w wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 168.

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

§ 169.

1. Spółdzielnia tworzy:

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

- 6) Inne fundusze celowe utworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, która określa zarówno zasady ich tworzenia, jak i przeznaczenie.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 170.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 178 ust. 1 pkt 3 Statutu.

§ 171.

1. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej Spółdzielni decyduje Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) Zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
 - 2) Działalność Społeczną, oświatową i kulturalną.
 - 3) Inne cele.Spółdzielnia nie wypłaca nadwyżki bilansowej w formie gotówki uprawnionym Członkom.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 172.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
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 Nadzorczą.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 173.

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. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 174.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 173 ust. 1 Statutu 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 są przez Radę Nadzorczą.

§ 175.

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

§ 176.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
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.

§ 177.

1. 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 odprowadzania 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 wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
 - 4) Możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych 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.

§ 178.

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1) Budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła.
 - 2) Fizyczną jednostkę rozliczania 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 ciepłych lokalu w przypadku stosowania podzielników kosztów dostawy ciepła.
 - 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.

§ 179.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) Naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
 - 2) Wymiany, bieżącej konserwacji, malowań wewnętrznych i zewnętrznych drzwi i okien ich uszczelniania w otworach ściennych oraz naprawy i wymiany parapetów okiennych.
 - 3) Malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
 - 4) Naprawy i wymiany instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami techniczno-sanitarnymi w lokalu do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności na przewodach odpływowych aż do połączenia ich z pionami zbiorczymi włącznie.
 - 5) Naprawy i wymiany instalacji wody ciepłej i zimnej wraz z przyborami czerpalnymi, do zaworu odcinającego przy pionie zasilającym.
 - 6) Montażu, wymiany, naprawy i legalizacji wodomierzy służących do pomiaru zużycia wody zimnej i ciepłej pobieranej przez lokal mieszkalny.
2. Zakres prac wyszczególniony w ust. 1 obciąża użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za używanie lokalu z zastrzeżeniem ust. 3 i § 180 ust. 2.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciążają użytkownika lokalu.
4. Na wykonanie prac określonych w ust. 1, które ingerują w techniczne parametry instalacji technicznych lokalu i budynku lub mają wpływ na estetykę budynku i części wspólnych nieruchomości, użytkownik lokalu powinien uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni.

§ 180.

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości niewymienione w § 179 Statutu z zastrzeżeniem ust. 2 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Prace wymienione w § 179 ust. 1, pkt 2 i 6 Statutu, mogą być dofinansowane z funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1.

§ 181.

1. Finansowanie remontów określone w § 180 Statutu jest realizowane odrębnie dla każdej

nieruchomości:

- 1) Naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z podziałem na:
 - a. Część dotyczącą napraw i wymian w lokalach, o których mowa w § 179 ust. 1, pkt 2 i 6 Statutu.
 - b. Część dotyczącą napraw i wymian w częściach wspólnych nieruchomości.
- 2) Należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego.
- 3) Kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 182.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych, 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 pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także kosztów centralnego ogrzewania oraz 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 pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenie 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.

§ 183.

1. Opłaty, o których mowa w § 182 Statutu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
3. Za opłaty, o których mowa w § 182 ust. 1-5 odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami

Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 184.

1. Opłaty, o których mowa w § 182 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 185.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Członków, osób niebędących członkami Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami usytuowania pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane Członków.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 186.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędących członkami oraz osoby

niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych Członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 187.

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

§ 188.

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy Członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy Członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą Członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
4. Jeżeli przedmiotem zobowiązań Spółdzielni wynikających z niniejszego Statutu jest suma pieniężna, spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę sumy nominalnej chyba, że Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej postanowi inaczej.

§ 189.

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

§ 190.

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

Sekretarz ZPCz

PRZEWODNICZĄCY ZPCz