

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD BRDĄ” W BYDGOSZCZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Brdą” zwana dalej Spółdzielnią

§2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bydgoszcz.

§3

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz;

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, (jednolity tekst Dz.U. Nr 188/2003 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tekst jednolity Dz. U. Nr 19/2003 poz.116 z późniejszymi zmianami) – w statucie oznaczone skrótem „usm”
- innych ustaw.

§5

Celem Spółdzielni jest 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.

§6

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia

- na rzecz członków własności tych domów
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości
 - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeśli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w §5 statutu, a w szczególności:
 - działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich
 - działalności w ramach zakładów produkcji pomocniczej, remontowo-budowlanej i innych
 - przejmowanie w administrację budynków nie stanowiących jej własności

§7

Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w §6 pkt. 8.

§8

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§9

1. Członkiem Spółdzielni 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 spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§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:
 - a) po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - b) wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 3) 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,
 - 4) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 5) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji
 - 6) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 8) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 9) przysługuje jej:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu.
 - 10) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków jeśli w okresie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa 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, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

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 oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
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.
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.

§13

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt.8 winna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

2.3. Wpisowe i udział

§ 14

1. Członek spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w terminie jest podstawą do wykreślenia z rejestru członków.
2. Wpisowe jest równe 1/4 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U z 2002r. Nr 200, poz. 1679 z zm.), określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Udział wynosi 50% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) 1 jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) 1 jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu bądź miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
 - 3) 5 jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego
5. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 10 ust. 1 pkt. 1- 3 wnosi udziały w liczbie określonej w ust. 4 pkt. 1), 2) i 3)
6. Członek – osoba prawna zobowiązana jest wnieść co najmniej następującą liczbę udziałów:
 - 1) 10 udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego
 - 2) 5 udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu
 - 3) 10 udziałów jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego
7. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
8. Jeżeli obowiązek wniesienia udziałów powstaje w związku z ubieganiem się przez członka o uzyskanie od Spółdzielni drugiego i następnych praw

do lokalu w Spółdzielni, członek zobowiązany jest wnieść należne z tego tytułu udziały przed zawarciem umowy o ustanowienie tego prawa, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Nie wpłacenie udziałów powoduje odmowę zawarcia umowy o ustanowienie prawa.

9. Jeżeli nabycie od Spółdzielni lub w obrocie wtórnym drugiego lub następnych praw do lokalu dokonywane jest na rzecz małżonków, zobowiązana do wniesienia udziałów do tak nabywanego prawa jest tylko jedna osoba, choćby obydwójce byli członkami Spółdzielni.
10. Przystępujący do Spółdzielni małżonek członka Spółdzielni posiadającego już tytuł prawny do lokalu, choćby przysługiwał on tylko jednemu z małżonków, zobowiązany jest wnieść wpisowe i jeden udział niezależnie od rodzaju lokalu, z jakim związane jest prawo.
11. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Zwrot udziałów po zaistnieniu przesłanek wskazanych w Statucie następuje według ich wartości nominalnej.
12. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami, wartość nominalna udziałów podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa. Nabycie prawa do lokalu bez udziałów nakłada na nabywcę będącego członkiem lub ubiegającego się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni obowiązek wniesienia odpowiednio udziałów w ilości i wielkości przewidzianej w postanowieniach powyższych oraz wpisowego.

2.4. Prawa członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,

- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi"
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - 1) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - 3) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 4) 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.
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 10 i 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa zarząd spółdzielni.
 3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1,

zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

2.5. Obowiązki członków

§ 16

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 pisemnie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
9. zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lokalu bądź oddaniu w bezpłatne używanie, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego, stosować się do postanowień statutu regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni
11. dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych jak również dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,

12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
13. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również kontroli ich sprawności oraz umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń
14. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
15. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
16. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

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 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 następnego 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 Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

- 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.

§ 20

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

§ 21

Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- 1) nie wpłacił udziału lub 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 Spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię 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) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną 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,
- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm 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,

§ 22

1. członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem. od dnia jej ustania.

§ 23

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
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 nie zgłoszenia przez Członka zmiany adresu lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia. Jeżeli Członek nie przybędzie na posiedzenie Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 24

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;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia 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;
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 25

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 lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, 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 stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, 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 odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni 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 przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 26

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3

miesiący 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.

§ 28

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

§ 29

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.

§ 30

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

§ 31

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie 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 odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 32

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

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 33

1. Organami Spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie,
 2. Rada Nadzorcza,
 3. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwałę.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 34

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości :
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej 80 %
 - Członkowie Rady Nadzorczej 75 %minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. (Dz. U. Nr 200 z 2002 r. poz. 1679 ze zm.) określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dacie posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej przynajmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 35

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 - 1) W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 1000 Walne Zgromadzenie ulega podziałowi na części
 - 2) Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz liczbę części ustala Rada Nadzorcza.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części tylko osobiście. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym zaliczeniem.
4. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady

Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci.

§ 36

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 16) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 17) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat , o których mowa w § 174 w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 18) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie: wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do członków Spółdzielni będących członkami jej organów , pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni będących członkami jej organów.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajnego) powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 38

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
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. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez doręczenie pocztowe za potwierdzeniem odbioru lub służbę doręczeniową Spółdzielni.
4. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia.

§ 39

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie lub jego część jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych z zastrzeżeniem ust.5
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia lub wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
8. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, a uchwałę uznaje się za podjętą o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

§ 41

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

§ 42

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

§ 43

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia

(Prezydium) w składzie jak w ust. 2. W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwałę uznaje się za podpisaną, jeżeli podpiszą ją przewodniczący oraz sekretarz Walnego Zgromadzenia, a w przypadkach podzielenia Walnego Zgromadzenia na części Przewodniczący oraz jeden pozostałych członków prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 44

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji , jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni . Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni .
4. Uczestnicy poszczególnych komisji mogą wchodzić równocześnie w skład innych komisji Walnego Zgromadzenia.

§ 45

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 46

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Wystąpienia w dyskusji nie powinny trwać dłużej niż 5 minut. Uczestnik zabierający głos po raz drugi w tej samej sprawie może przemawiać nie dłużej niż 2 minuty. Przewodniczący obrad jest uprawniony zwrócić uwagę przemawiającemu, jeżeli w swoim wystąpieniu odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji, zachowuje się nieodpowiednio lub przekracza ustalony czas wystąpienia, a w przypadku nie zastosowania się do uwag przewodniczącego – odebrać mu głos, zagrozić wykluczeniem z zebrania, postawić wniosek o wykluczenie z zebrania.
5. Przewodniczący obrad może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób wymienionych w ust.3
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 47

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 48

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej listy kandydatów.
2. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako wskazane przez osoby prawne.
 - c) W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej 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.
 - d) Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 - e) Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.

- f) Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających
 - do zgłoszenia winna być dołączona zgoda kandydata na kandydowanie.
- g) Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w całości listę kandydatów sporządza komisja wyborcza.
- h) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących
 - Zatrudnienia w Spółdzielni
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej
- i) Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
- j) Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 49

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności .
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli :
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - c) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez komisję wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, a przewodniczący tej komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w liczbie mandatów, określonych statutem, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według wyżej wymienionych zasad. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części mandat ten zostaje nie obsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 50

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
 - a) uchylił się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - b) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 4 kolejne posiedzenia Rady,
 - c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współzycia społecznego.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

§ 51

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 52

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 53

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia .
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły , które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzania.

3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Protokoły przechowuje Zarząd, co najmniej przez dziesięć lat.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 54

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

§ 55

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
 - b) zrzeczenia się mandatu
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - d) Odwołania wskazania udzielonego przez osobę prawną

§ 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

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia 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) wybór i odwoływanie członków zarządu spółdzielni
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych 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,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 14) Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych
 - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali oraz uchwalanie kosztów obsługi administracyjnej Spółdzielni dla poszczególnych zadań inwestycyjnych.
 - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 20) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 21) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,

- 22) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 23) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 24) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 25) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 26) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 27) podejmowanie uchwał w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalanie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
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, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają 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 przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 34 statutu.

§ 58

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
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.

§ 59

Wewnętrzna 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.

4.3. Zarząd

§ 60

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 61

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 62

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.

§ 63

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów 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 zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami i organami władzy administracyjnej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 64

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach w okresie między posiedzeniami członkowie zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

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

§ 66

Zarząd może 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.

4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 67

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców, jako podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. 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.
5. 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.
6. Zarząd w terminie do 6 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 68

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.

§ 69

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

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 70

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków 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 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 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 § 174statutu
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. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, o ile żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 81 ust 1 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.

§ 73

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.

§ 74

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 § 73 ust 1 pkt 1, 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.

§ 75

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.

§ 76

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.

§ 77

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,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za 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.

§ 78

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.
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.

§ 79

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.
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.

§ 80

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 77-79 stosuje się odpowiednio postanowienia § 23-25 statutu.

§ 81

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 78 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 77 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 79, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 82

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 81, 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 albo 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.

§ 83

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w § 81, o ile znane jest miejsce ich pobytu, o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§ 84

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.

§ 85

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 ustawy 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 § 81 statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 86

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

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 87

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

§ 88

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.

§ 89

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 174, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 90

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

§ 91

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 92

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 w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 93

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

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 94

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 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.

§ 95

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 94, 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 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 96

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 tych warunków umowy określonych w § 94 pkt 1 lub innych statutowych, 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.

§ 97

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

§ 98

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem 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 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, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 174 statutu.

§ 99

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

§ 100

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

§ 101

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 usm, 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.

§ 102

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu

uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 41 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 103

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.

§ 104

Przepisy § 94-103 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4. Najem lokalu

§ 105

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym 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.

§ 106

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z zm.)

§ 107

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. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, 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 usm.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 108

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, 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 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.

§ 109

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 81 i § 82 statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Zawiadomienia o przetargu dokonuje się przez pisemne ogłoszenia wywieszane na 14 dni przed terminem przetargu, w budynkach administrowanych przez spółdzielnię oraz przez publikację tego ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 174 statutu.

§ 110

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię na mocy art. 17¹² usm, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 111

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

- a) nie posiadający żadnego mieszkania,
- b) oczekujący na realizację przez spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego,

6.2. Zamiana lokali

§ 112

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

§ 113

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

§ 114

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 nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 115

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 (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

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

§ 116

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 117

Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowień § 56 ust. 1 pkt. 17) Statutu.

§ 118

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 70, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 119

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 120

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.

§ 121

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.

§ 122

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

§ 123

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

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

§ 124

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 81 i 82 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa 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 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego

osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa 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 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 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 127

Członek, o którym mowa w § 109 ust. 2 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 128

Osoba, uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 109 ust. 1 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.

7.3. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu

§ 129

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z wyłączeniem lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość

rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 73 ust. 1 pkt. 1 statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład budowlany bądź mieszkaniowy lub ich część. 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 § 174 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 81 i 82 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. 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.
6. 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.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. 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.

9. 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.
10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
11. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 72 i 126.
12. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 13, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata dokonywana jest w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
13. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
14. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego koszt budowy został sfinansowany środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
- 15... Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§130

Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w § 129 ust. 6 nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu

przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§131

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 132

Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą wartości rynkowej lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa, o ile nie dojdzie do całkowitego wzajemnego potrącenia wierzytelności

§ 133

W przypadku ustania członkostwa właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił o zwrot po uprzednim ustaniu członkostwa, o ile nie wystąpią przesłanki do zastosowania potrącenia wzajemnych wierzytelności i inne wskazane w ustawach.

§ 134

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

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, któremu 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

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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, 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 137 i 138, 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 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 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 dla 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 wieczysto-księgowym 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 § 73 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 jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 174 statutu.

§ 143

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. 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, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu 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 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony 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 2010 r. 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 § 73 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 § 174 statutu,
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 148

1. Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Uprawnienie, o którym mowa w § 147 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 1995 r. 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

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami; .
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 174 statutu.

§ 151

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni,

której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności 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 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 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.

§ 155

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych

i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

8.5. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 156

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym 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 przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 174 statutu.

§ 157

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 156, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 usm.

§ 158

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 § 156 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 Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

8.6. Przekształcanie najmu lokali

§ 159

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 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.

§ 160

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1

ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32, z 2000 r. Nr 39, poz. 442, z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 oraz z 2006 r. Nr 220, poz. 1614) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.

2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 161

Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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.

§ 162

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 na ubezpieczenia.

§ 163

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32, z 2000 r. Nr 39, poz. 442, z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 oraz z 2006 r. Nr 220, poz. 1614) 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 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.

§ 164

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 159 i § 161 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

§ 165

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

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

§ 166

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 165 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

§ 167

Spółdzielnia jest organizacją gospodarczą nie osiągającą zysku i prowadzi działalność bezwynikowo na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 168

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

§ 169

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

§ 170

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Na podstawie odrębnych przepisów bądź uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, o ile ich tworzenie jest dozwolone przepisami prawa.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 171

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 172

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni z działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Conajmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie – z funduszu remontowego.

9.2. 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 ustępu 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. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności spółdzielni.
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 wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie

kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewanie wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, energii elektrycznej, sprzątnia, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia i innych oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
10. Opłaty określone w ust 1 - 4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
11. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 4
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 175

Wysokość opłat, o których mowa w § 174 jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

§ 176

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 176 ust. 4 a), b), c) i d).
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. 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.

4. Różnica między kosztami, a przychodami z tytułu opłat za
 - a) ciepło dostarczone do lokali na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest sezon grzewczy
 - b) woda na potrzeby gospodarstw domowych podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest kwartał kalendarzowy.
 - c) woda na potrzeby gospodarczo – eksploatacyjne podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest kwartał kalendarzowy
 - d) woda zużywana do podlewania terenów zielonych podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego jakim jest sezon wegetacyjny, tj. od maja do września.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 4 pkt. a), b,) c) i d) jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku lub zespołów budynków wyposażonych we wspólne urządzenia pomiarowe (licznik ciepła, licznik wody).

§ 177

2. Za opłaty, o których mowa w § 174 solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
3. Odpowiedzialność osób wymienionych w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Opłaty, o których mowa w § 174 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 174 ust. 1 – 4 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. 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.

7. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe oraz opłaty manipulacyjne obejmujące zryczałtowane koszty wysyłki:
 - Pisemnych wezwań do zapłaty zaległych opłat określonych w § 174
 - Pisemnych zawiadomień banków o aktualnej wysokości opłat określonych w § 174 w przypadku gdy osoby zobowiązane do ich wnoszenia upoważnią swoje banki do bezpośredniej zapłaty z posiadanych rachunków.Wysokość tych opłat określa Rada Nadzorcza.

§ 178

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 179

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków 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 pionów instalacyjnych,
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków, W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu,
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 180

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

§ 181

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.

§ 182

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

W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

Niniejsze zmiany statutu zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 06.05.2008r. i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30.05.2008r.
KRS 0000128536