

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”

W RADOMIU

SPIS TREŚCI

	<u>Strona</u>
I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	4-5
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki	5
A. Powstanie członkostwa	5-6
B. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	6-7
C. Członkostwo właścicieli lokali	7-9
D. Rejestr członków	9
E. Prawa członków	9-10
F. Obowiązki członków	11
G. Ustanie członkostwa	11-12
III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12-13
IV. Organy Spółdzielni	13
A. Walne Zgromadzenie	13-21
B. Rada Nadzorcza	22-24
C. Zarząd	25-26
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	26-27
V. Tytuły prawne do lokalu	27
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	28-32
B. Przekształcenie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	32-33
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego)	33-35
D. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu	35-36
E. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	37
F. Odrębna własność lokalu	37-39
G. Najem lokalu	39-40
H. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców	40
VI. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	40
A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych	40-41
B. Zamiana lokali	42
VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	42
A. Zasady ogólne	42-44
B. Wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane wymagane dla lokalu nowo budowanego	44-45
C. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego dla lokali z odzysku	45

D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	46-47
VIII. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali	47-51
IX. Gospodarka Spółdzielni	51
A. Zasady ogólne	51-52
B. Inwestycje mieszkaniowe	52
C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	52-53
X. Przepisy przejściowe i końcowe	53-54

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§. 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZ DOM” w Radomiu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Radom ul. Marii Curie-Skłodowskiej 18
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§. 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

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

§. 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§. 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowa budynków mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży,
- 2) budowa domów jednorodzinnych,
- 3) nabywanie budynków mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży,
- 4) najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
- 5) nabywanie terenów pod budownictwo,
- 6) zarządzanie majątkiem własnym i na zlecenie budynkami mieszkalnymi,
- 7) zarządzanie majątkiem własnym i na zlecenie budynkami użytkowymi (niemieszkalnymi),
- 8) zaspokajanie potrzeb kulturalnych członków.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

§. 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§. 6.

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

§. 7.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§. 8.

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

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

A. Powstanie członkostwa

§. 9.

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”,

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

C. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§. 10.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem, z zastrzeżeniem ust. 9 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 pkt. 4 i 5 zaistniały przed 09 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09 września 2017 r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 1,2,3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1,2,3 i 4.

6. Osoba, o której mowa w ust. 1 pkt. 1,2,3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1 pkt. 1,2,3 do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko , w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres zamieszkania w przypadku osoby prawnej adres siedziby,
 - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 4) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres w punkcie 3,
 - 5) numer PESEL, osoby fizycznej, numer NIP osoby prawnej,
 - 6) ilość osób zamieszkałych,
 - 7) numer telefonu kontaktowego,
 - 8) adres e-mail.
7. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 6 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
8. Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
10. Jeżeli prawo określone w ust. 9 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 4 i pozostają członkami Spółdzielni.

D. Członkostwo właścicieli lokali.

§. 11.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§. 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu 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:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej adres siedziby,
 - 3) adres nabytego lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 4) zobowiązanie osoby do stosowania przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
2. Właściciel lokalu składa również kwestionariusz zawierający:
 - 1) imię i nazwisko właściciela, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej adres siedziby,
 - 3) adres nabytego lokalu,
 - 4) adres korespondencyjny jeśli jest inny niż w punkcie 3,
 - 5) ilość osób zamieszkałych,
 - 6) numer PESEL, w przypadku osoby prawnej NIP,
 - 7) numer telefonu kontaktowego,
 - 8) adres e-mail.
3. Właściciel lokalu przedkłada w Spółdzielni do wglądu akt notarialny będący podstawą nabycia lokalu. Spółdzielnia w swoich ewidencjach odnotowuje: repetytorium aktu notarialnego, rodzaj i datę zawarcia umowy oraz numer księgi wieczystej.
4. Deklaracja i kwestionariusz wymienione w ust. 1 i 2 powinny zawierać też zobowiązanie do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji, w terminie 7 dni od zaistniałej zmiany. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z datą uchwały Zarządu o przyjęciu.
7. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu czterech tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu czternastu dni od podjęcia uchwały.
8. 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 czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§. 13.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 i pozostają członkami Spółdzielni.

E. Rejestr Członków.

§. 14.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) liczbę porządkową,
 - 2) nazwisko i imię, w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
 - 3) adres lokalu, siedzibę w przypadku osoby prawnej,
 - 4) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia do spółdzielni,
 - 5) miejsce zamieszkania jeśli jest inne niż adres lokalu,
 - 6) numer PESEL osoby fizycznej, numer NIP osoby prawnej,
 - 7) datę ustania przynależności do Spółdzielni,
 - 8) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 9) wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj,
 - 10) przyczynę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

E. Prawa członków.

§. 15.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 16) prawo, do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - 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) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal członka, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i 14 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 pkt. 11 i 14 zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni rodzaj dokumentów, których kopię chce otrzymać, a Zarząd wyznacza termin ich wydania.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu i otrzymania kopii 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.

F. Obowiązki członków.

§. 16.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, ich legalizacji jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

G. Ustanie członkostwa.

§. 17.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§. 18.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć. Spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot wpłat dokonanych na udziały po okazaniu oryginałów dokumentów potwierdzających ich prawa do spadku.
2. Zwrot w/w wpłat następuje w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili o zwrot udziałów. Zwrot ten nie może nastąpić:
 - 1) przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili o zwrot udziałów,
 - 2) gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§. 19.

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

§. 20.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§. 21.

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 daty jej podjęcia.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§. 22.

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 głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy:
 - w przypadku Walnego Zgromadzenia, określa wyłącznie statut,
 - w przypadku Rady Nadzorczej i Zarządu, określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. Walne Zgromadzenie.

§. 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Oryginał pełnomocnictwa winien być przekazany obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności.
3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.

4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
8. Pełnomocnicy osób fizycznych, o których mowa w ust. 2 i ust.7 nie mogą być wybierani jako członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Komisji Walnego Zgromadzenia.
9. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§. 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podjęcie uchwały dotyczącej uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§. 25.

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

§. 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
 - członkowie Spółdzielni
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się: poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§. 27.

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.

§. 28.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 26 i § 27.
Nie dotyczy to uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów .
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
 - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
 - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni .
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§. 29.

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

§. 30.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 5 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników, członków Spółdzielni i przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego bądź jawnego.

2) Komisję wyborczą w składzie co najmniej 3 osób, gdy potrzeba wyboru tej komisji wynika z porządku obrad.

Do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego.

3) Komisję wnioskową w składzie co najmniej 3 osób.

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

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

4) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

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

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

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§. 31.

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

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

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczący odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania
 - b) głosowania bez dyskusji
 - c) zakończenia dyskusji
 - d) zamknięcia listy mówców
 - e) zamknięcia listy kandydatów wybieranych na członków organów spółdzielczych
 - f) zarządzenia przerwy w obradach.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos dwaj mówcy jeden „za” a drugi „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§. 32.

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

§. 33.

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni
 - pozostawania w sporze sądowym wobec Spółdzielni
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie NadzorczejCzłonkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.9.
11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone w kolejności alfabetycznej imiona i nazwiska kandydatów. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty do urny, w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
14. Głosujący skreśla nazwiska osób, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą
 - b) karta wyborcza jest przekreślona
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż miejsc w Radzie Nadzorczej

16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§. 34.

1. Łącznie z wyborami członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Zastępców Członków Rady Nadzorczej w liczbie 3 osób.
2. Zastępcami członków Rady Nadzorczej zostają osoby, które kandydowały w wyborach do Rady Nadzorczej i otrzymały kolejno największą liczbę głosów po osobach, które weszły w skład Rady Nadzorczej.

§, 35.

Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością $\frac{2}{3}$ głosów, członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku jego obrad przewidziany był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§. 36.

Postanowienia § 33 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§. 37.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka oddzielnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie Członków nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 28 statutu.

§. 38.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą zostać przerwane, w przypadku gdy zostanie zgłoszony i poddany pod głosowanie wniosek o przerwanie obrad oraz o dokończenie ich w innym terminie.
2. Zarząd obowiązany jest podać termin kontynuacji przerwanej obrady Walnego Zgromadzenia, określając miesiąc kalendarzowy jego zwołania, a następnie zawiadomić członków o dacie Walnego Zgromadzenia w sposób o którym mowa w § 26 ust. 3 statutu.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§. 39.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§. 40.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członków, może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku niewyznaczenia pełnomocnika, Sąd właściwy dla rozpoznania sporu ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na nim, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale przez tego członka, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§. 41.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzygają Członkowie w głosowaniu jawnym.

W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§. 42.

1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie 15 osób i ich zastępców w liczbie 3 osób wybiera Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§. 43.

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. 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.

§. 44.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków ,
- b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- a) ustania członkostwa w Spółdzielni,

§. 45.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią uprawnionych,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębną nieruchomość w jeden lokal,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
- 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 19) ustalanie wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni,
- 20) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości,
- 21) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 22) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 23) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 24) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 25) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 26) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 27) uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 28) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 29) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 30) uchwalanie regulaminu Komisji Rady.

§. 46.

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.

§. 47.

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 członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na liczbę posiedzeń.
6. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, a jej członkowie brali udział w pracach komisji lub prezydium mają również prawo do otrzymania wynagrodzenia, o którym mowa w ust.5.

§.48.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Każdy członek Rady może zgłosić Przewodniczącemu Rady umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek taki Przewodniczący Rady Nadzorczej podaje do wiadomości członków Rady na posiedzeniu i poddaje go pod głosowanie przed zatwierdzeniem porządku obrad.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§.49.

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

C. Zarząd

§.50.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§. 51.

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

§. 52.

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.

§. 53.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz wpisów dotyczących nabycia członkostwa,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§. 54.

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

§. 55.

1. Oświadczenia 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.

§. 56.

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

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§. 57.

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.

§. 58.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. 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.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2 – Rada może pojąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§. 59.

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.

§. 60.

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

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§. 61.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§. 62.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokalu mieszkalny do użytkowania, a osoba ta 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 osobą ubiegającą o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. 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.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokali mieszkalnych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umów ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu.

§. 63.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§. 64.

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

§. 65.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w § 64, 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.
4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§. 66.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 64, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. 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.

§. 67.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację- przed Sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u. s. m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§. 68.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m.

§. 69.

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

§. 70.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u. s. m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m.

§. 71.

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.

§. 72.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkaniowych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§. 73.

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, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt.1 u. s. m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnie do budżetu państwa.
- 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust.1 u. s. m.

§. 74.

Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 73 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 u. s. m. oraz uznaje się iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§. 75.

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u. s .m.,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust.2 u. s .m, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§. 76.

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

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego).

§. 77.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego) 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.

§.78.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u. s. m.. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa

§. 79.

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

§. 80.

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.

§. 81.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m., rażącego lub uporczywego wykroczenia 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.

§. 82.

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 u. s. m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§. 83.

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

§. 84.

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.

§. 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 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 zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu.

§. 86.

Przepisy zawarte w niniejszym rozdziale mają zastosowanie do własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, z zastrzeżeniem § 92.

§. 87.

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.

D. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu.

§. 88.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, (domu jednorodzinnego) lub udział w tym prawie, albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, (domu jednorodzinnego) Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej 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 art. 4 ust.1 u. s. m.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§. 89.

Po śmierci członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego) lub udział w tym prawie, albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwał udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, (domu jednorodzinnego) jeżeli członek ten lub w/w osoba, wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu, (domu jednorodzinnego), ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu (domu jednorodzinnego). W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z takim żądaniem.

§. 90.

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.

§. 91.

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.

§. 92.

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 ustanowionego ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. 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.

E. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§. 93.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nią przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1/ spłaty 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 art.4 ust. 1 u .s. m.

§. 94.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§. 95.

Po śmierci osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego mają odpowiednie zastosowanie przepisy § 89 statutu.

F. Odrębna własność lokalu

§. 96.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę
- 6) inne postanowienia określone w statucie.

§. 97.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 96, 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,
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§. 98.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 96
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o którym mowa w § 96 lub jej następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 3 u. s. m., 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.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§. 99.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 96, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie w/w osób Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 96, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§. 100.

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

§. 101.

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§. 102.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u. s. m.

§. 103.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy w § 40 statutu stosuje się odpowiednio.

§. 104.

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.

§. 105.

Przepisy §§ 96 – 104 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

G. Najem lokalu

§. 106.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, w szczególności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
 - b) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni, na zasadach zawartych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Do najmu lokali mieszkalnych oraz innych umów na korzystanie z lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy... oraz przepisy kodeksu cywilnego.

§. 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, w uchwalonym przez nią Regulaminie.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
5. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

H. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców

§. 108.

- 1 Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej 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 zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez nią:
 - 1/) spłaty z tytułu udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§. 109.

Wnioski najemców winny być rozpatrzone przez Zarząd w terminach przewidzianych dla członków Spółdzielni.

§. 110.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 108, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, jego 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 najemcę.

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§. 111.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ustala się według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 osoba zgłaszająca wniosek o zawarcie umowy o budowę lokalu ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1 mają prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpią do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 osoba wnioskująca o zawarcie umowy, powiadamiana jest pisemnie.
5. Z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu osoby, o których mowa w ust. 2 stają się członkami Spółdzielni.

§. 112.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie, może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka, albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu, wyłącznie na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§. 113.

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu jeżeli o to prawo nie ubiegają się osoby bliskie, lub w przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia winna ogłosić przetarg na nabycie prawa odrębnej własności lokalu, w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu.
2. 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. Nabyte w ten sposób spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy

§. 114.

Zawiadomienie o przetargu o którym mowa w § 113 zamieszczane jest w prasie lokalnej na stronie internetowej Spółdzielni, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

B. Zamiana lokali.

§. 115.

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.

§. 116.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1/ zamiana cywilna,
 - 2/ zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. 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.

§. 117.

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.

§. 118.

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 wynajmowanego.

VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

A. Zasady ogólne.

§. 119.

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

§. 120.

1. Określenie kosztu budowy lokalu i wysokość wymaganego wkładu winna nastąpić w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, przy czym wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do wnoszenia których zobowiązana jest osoba ubiegająca się o prawo do lokalu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) inne postanowienia

§. 121.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 119 , stanowi podstawę do określania przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o prawo do lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§. 122.

1. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w ostatecznym rozliczeniu, nadpłata powinna być zwrócona osobie ubiegającej się o prawo do lokalu, a jeśli okaże się niższy – osoba ubiegająca się o prawo do lokalu winna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.
2. Jeśli wskutek niewniesienia przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu w terminie, wymaganych wpłat na wkład, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoby te ponoszą pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewnoszenia przez nich wpłat na wkład.

3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§. 123.

1. Członek Spółdzielni zawierający jako osoba bliska umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część odpowiadającą wartości rynkowej lokalu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę, z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez określone w ust. 1 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia ze wszystkimi osobami uprawnionymi do otrzymania wkładu.

B. Wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane wymagane dla lokalu nowo budowanego.

§. 124.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana 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 jej lokal.

§. 125.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal (na wniosek tej osoby i za zgodą Spółdzielni, wpłata może być regulowana w ratach ustalonych w umowie stron). Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana

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 jej lokal.

§. 126.

1. Nakłady czynione ze środków członków lub przyszłych użytkowników lokali na wyposażenie i wykończenie lokali, podnoszące wartość lokali nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe lub budowlane tych osób. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
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 lub zmianami konstrukcyjnymi.

§. 127.

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

C. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokali z odzysku.

§. 128.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości nie niższej niż rynkowa wartość lokalu, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§. 129.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§. 130.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej z środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

§. 131.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część odpowiadającą wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie
 - 2) opróżnienie lokalu chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu
3. w przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u. s. m. a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

§. 132.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

VIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§. 133.

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

§. 134.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, finansowane są przez użytkowników lokali opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 u. s. m.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 150.
4. Stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów zależnych od Spółdzielni tj; kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów niezależnych od Spółdzielni tj: kosztów dostawy mediów, ujętych w planach gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok.
 - 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1, określonych przez Radę Nadzorczą w uchwalonym przez nią Regulaminie.

§. 135.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 u. s. m. zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą energii cieplnej, gazu zbiorczego, wody i odprowadzania ścieków, których wyniki rozliczane są indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§. 136.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali oraz zasady jej rozliczeń określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, przy czym : w przypadku nadpłaty użytkownik otrzymuje jej zwrot, pod warunkiem, że nie ma zaległości w opłatach eksploatacyjnych, w przypadku nadwyżki kosztów, użytkownik obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i gazu następuje na koniec roku kalendarzowego. Szczegółowe zasady rozliczeń zawarte są w Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 i 3 dokonywane jest odrębnie dla każdego budynku

§. 137.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny określać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek),
- 2) fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (jeden m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/ podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej),
- 3) fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,
- 4) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy), sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),
- 5) ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu),
- 6) zasady stosowania współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu lub bryle budynku,
- 7) zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez Spółdzielnię, w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
- 8) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych,
- 9) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne i użytkowe).

§. 138.

1. Nie zalicza się do kosztów utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

§. 139 .

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §138 ust. 1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§.140.

1. Finansowanie remontów określonych w § 139 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wg zasad zawartych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą Regulaminie oraz uchwalonych przez nią planów gospodarczo – finansowych.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat.

§.141.

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,
 - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - dostawy gazu,

przez uiszczanie comiesięcznych opłat za użytkowanie lokalu. Mają oni prawo do korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć:
 - w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - dostawy gazu.

przez uiszczanie comiesięcznych opłat za użytkowanie lokalu. Mają prawo do korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - dostawy gazu,

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie co miesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem opłat na fundusz społeczno – wychowawczy.

4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz wnoszą opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, 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 te lokale służą.

§.142.

Opłaty, o których mowa w § 141 mogą być wykorzystane na cele, na które zostały pobrane.

§.143.

1. Opłaty, o których mowa w § 141 wnosi się, co miesiąc z góry do dnia ostatniego każdego miesiąca kalendarzowego. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnienia świadczenia pieniężnego.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości i podwyżki opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem o pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu użytkowania lokali, należności przysługujących im od Spółdzielni.

IX. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.

A. Zasady ogólne.

§. 144.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni .

§. 145.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§. 146.

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

§. 147.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych ,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj; na dzień 09 września 2017 roku.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§. 148.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§.149.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§. 150.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznacza na:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w następnej kolejności z funduszu udziałowego, remontowego.

B. Inwestycje mieszkaniowe.

§. 151.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po uprzednim podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie, która powinna określać, rodzaj praw do lokali w ramach realizowanej inwestycji oraz źródła jej finansowania.

2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§. 152.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności, o której mowa w ust.1 i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§. 153.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§. 154.

1. Osobie, która przed dniem 09 września 2017 roku utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu do lokalu, jaki utraciła jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§. 155.

1. Od dnia 09 września 2017 r. członkowie Spółdzielni nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. W przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu byli członkowie Spółdzielni mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, jeżeli były one wniesione przed 09 września 2017 roku. Przepisy § 18 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§. 156.

Niniejsza treść statutu uchwalona przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 maja 2018 roku zastępuje jego dotychczasową treść i obowiązuje z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.