

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚRÓDMIEŚCIE”
W SZCZECINIE

tekst jednolity

Szczecin, czerwiec 2018 r.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓLDZIELNI	2
2. CZŁONKOWIE SPÓLDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5
2.1. Członkostwo podmiotów, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i ekspektatywy	5
2.2. Członkostwo właścicieli wyodrębnionych lokali i najemców lokali zakładowych	8
2.3. Rejestr członków	10
2.4. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	10
2.5. Ustanie członkostwa	14
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	16
4. ORGANY SPÓLDZIELNI	18
4.1. Postanowienia ogólne	18
4.2. Walne Zgromadzenie	20
4.3. Rada Nadzorcza	31
4.4. Zarząd	39
4.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	42
4.6. Rada Osiedla	42
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	46
5.1. Postanowienia ogólne	46
5.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	46
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	55
5.4. Odrębna własność lokalu	58
5.5. Najem lokalu	64
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH	65
6.1. Przyznawanie lokali w budynkach nowobudowanych	65
6.2. Przyznawanie innych lokali	65
6.3. Zamiana lokali	66
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	67
7.1. Zasady wnoszenia wkładów	67
7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło prawo	71
7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu	71
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	74
8.1. Postanowienia ogólne	74
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	76
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	77
8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności, garażu wielostanowiskowego.	80
8.5. Przekształcanie najmu lokalu mieszkalnego	81
8.6. Przekształcanie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców	83
9. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	84
9.1. Postanowienia ogólne	84
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	86
9.2.a. Postanowienia ogólne	86
9.2.b. Przedsięwzięcie deweloperskie	86
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	87
III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	94

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Śródmieście” w Szczecinie

tekst jednolity

I. WSTĘP

Niniejszy statut opracowany został w szczególności na podstawie następujących aktów prawnych:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651)
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
4. Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.)
5. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.
(Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
6. Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
7. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
8. Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.)
9. Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw z 18.12.2009 r.
(Dz. U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779 z późn. zm.)

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów /akcji/ tych organizacji.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 4) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) wynajem nieruchomości na własny rachunek.

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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 8) pośrednictwo przy zakupie, sprzedaży, wynajmowaniu i wycenie nieruchomości.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4, Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami.

§ 6

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

§ 7

Spółdzielnia, prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz inną działalność gospodarczą, działa zgodnie i w ramach obowiązujących przepisów prawa oraz współdziała na podstawie umów z różnego rodzaju przedsiębiorcami, osobami prawnymi i fizycznymi, a także z innymi jednostkami organizacyjnymi i podmiotami, dopuszczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i decyzjami właściwych organów administracji rządowej lub innych organów państwowych.

2. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo podmiotów, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i ekspektatywy

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba prawna - a także osoba niebędąca osobą prawną, a której przepisy innych ustaw przyznają zdolność prawną - której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 9

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;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 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 – w tym również spadkobierca, zapisobierca i licytant - staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5, z chwilą nabycia prawa. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 3. Jeżeli okoliczności określone w ustępie 1 i 2 zaistniały przed dniem 9 września 2017 r., osoba, o której mowa w § 8 niebędąca do tego dnia członkiem Spółdzielni, nabywa członkostwo w Spółdzielni z dniem 9 września 2017 r.
 4. Przepisy § 8 i § 9 ust. 1 do 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Osoba, o której mowa w § 8, w ciągu 7 dni od powstania członkostwa przedkłada w Spółdzielni pisemną informację zawierającą następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko lub nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego osobie tej przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) adres do korespondencji i numer telefonu kontaktowego,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2.

Każda zmiana danych wskazanych powyżej winna być zgłoszona Spółdzielni w ciągu 7 dni od jej zaistnienia – w formie pisemnej. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku uważa się, że dane zgłoszone w Spółdzielni są aktualne.

7. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 i 2 stwierdza nabycie członkostwa poprzez wpis w protokole posiedzenia Zarządu, który stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

2.2. Członkostwo właścicieli wyodrębnionych lokali i najemców lokali zakładowych

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz najemca lokalu zakładowego, o którym mowa w ust. 3.
2. Osoba, która nabyła prawo własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego 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 te, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 11

1. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, o którym mowa w § 10 ust 3, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko lub nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego osobie tej przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) adres do korespondencji i numer telefonu kontaktowego,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2.

Każda zmiana danych, wskazanych w deklaracji członkowskiej winna być zgłoszona Spółdzielni w ciągu 7 dni od jej zaistnienia – w formie pisemnej. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku uważa się, że dane zgłoszone w Spółdzielni są aktualne.

4. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub mającą ograniczoną zdolność do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

§ 12

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania.

5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale, o którym mowa w ust 4.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej w tym zakresie zainteresowany powinien być poinformowany w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwałę wraz z pisemnym uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2.3. Rejestr członków

§13

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2.4. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i statucie, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów

uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni - na zasadach określonych w statucie i regulaminie wydanym na jego podstawie,
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi - na zasadach określonych w statucie i regulaminie wydanym na jego podstawie,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu lub oddania w bezpłatne używanie, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
- 2. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, z zastrzeżeniem ust. 3 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni – na podstawie regulaminu.
 - 3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 - 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 - 5. Szczegółowy sposób uzyskania dostępu do dokumentów określa regulamin.

§ 15

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany,

- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uiszczać opłaty manipulacyjne za czynności dokonywane na wniosek członków i osób niebędących członkami oraz opłaty związane z windykacją należności. Wysokość tych opłat ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w zależności od rodzaju czynności i kosztów ich wykonania zgodnie z obowiązującym Regulaminem,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a szczególnie o zmianie adresu oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących w tym lokalu. Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym i za pokwitowaniem w wyniku niezgłoszenia zmiany adresu zamieszkania lub niepodjęcie awiza w terminie, uważa się za doręczenie skuteczne i prawidłowe,
- 6) pozostawić w Spółdzielni numery telefonów kontaktowych lub informację o innej formie bezpośredniego kontaktu w ważnych sprawach dotyczących członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkałych; każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych w tym zakresie,
- 7) podejmować korespondencję kierowaną do członka Spółdzielni i osób z nim zamieszkałych, a w przypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres – ponosić dodatkowe koszty tej wysyłki,
- 8) udostępnić lokal w celu instalacji, konserwacji i kontroli urządzeń pomiarowych mających wpływ na rozliczenie opłat eksploatacyjnych,
- 9) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym, korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom Spółdzielni,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części

- lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu lub oddaniu w bezpłatne używanie, gdy:
 - a) lokal przeznaczony zostaje na inne cele niż określone w umowie o ustaleniu prawa do lokalu,
 - b) liczba osób mających zamieszkać w lokalu wpłynie na wysokość opłat za korzystanie z niego,
 - 13) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.5. Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 10 ust. 3,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 19,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 17

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 10 ust. 3 może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust 1 nie będzie skuteczne, jeżeli członkowi, który je złożył przysługuje również inny tytuł prawny do lokalu lub roszczenie, z którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wiąże powstanie członkostwa.

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19

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, o której mowa w § 93 statutu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. 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 Spółdzielni. Powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

§ 21

1. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 22

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

§ 23

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

§ 24

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, powinny być doręczone w formie pisemnej bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niepodjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 25

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

4.1. Postanowienia ogólne

§ 26

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, pisemne lub do protokołu, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 47 ust. 1 statutu oraz że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nie są w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw kandydatowi.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 1 – 4 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Rady Osiedla za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości do 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie jest waloryzowane w terminach i do wysokości ustalonej każdorazowo w Rozporządzeniu Rady Ministrów. Wysokość wynagrodzenia, zróżnicowana jest od funkcji jaką pełnią członkowie w tych organach i dla:
 - przewodniczącego Rady Nadzorczej - wynosi 100 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej,
 - pozostałych członków Prezydium Rady Nadzorczej - wynosi 95 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej,
 - pozostałych członków Rady Nadzorczej - wynosi 85 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej,
 - przewodniczącego Rady Osiedla - wynosi 25 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej,
 - pozostałych członków Rady Osiedla - wynosi 20 % wynagrodzenia, o którym mowa powyżej.

8. W przypadku nieobecności na posiedzeniu przewodniczącego danego organu samorządowego i prowadzenia obrad przez zastępcę, świadczenie dla zastępcy wypłacane jest w wysokości ustalonej dla przewodniczącego danego organu samorządowego.
9. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 7, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Jednakże jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie tego organu wynagrodzenie nie przysługuje.
10. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 7 w pełnej wysokości jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. W przypadku nieobecności członka organu chociażby na jednym posiedzeniu w danym miesiącu, wynagrodzenie to obniżane jest o 50%. Jeżeli członek organu nie uczestniczy w żadnym posiedzeniu w danym miesiącu, wynagrodzenie to mu nie przysługuje.

4.2. Walne Zgromadzenie

§ 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może być podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500.
3. Decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części, każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza.
W takich przypadkach Rada Nadzorcza ustala zasady podziału i dokonuje podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni na dzień podejmowania uchwały oraz uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, wspólne lub podobne problemy gospodarcze i organizacyjne członków Spółdzielni.
4. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
6. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie, którym przysługują prawa do lokali położonych na terenie różnych zespołów nieruchomości (różnych części Walnego Zgromadzenia) dokonują wyboru tej części Walnego Zgromadzenia w której zamierzają uczestniczyć, przez złożenie pisemnego oświadczenia Zarządowi Spółdzielni, najpóźniej na 3 dni przed obradami I. części Walnego Zgromadzenia.
Członek, który nie złoży oświadczenia, o którym mowa wyżej i przybędzie na obrady wybranej części Walnego Zgromadzenia, wynikającej z posiadania lokalu zaliczonego do tej części, to fakt ten przyjęty zostanie jako deklaracja członka i dokonanie wyboru udziału w tej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego

członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

10. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
11. Członek Spółdzielni, ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 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 Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich i upoważnienie Zarządu do podejmowania czynności w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydatów na delegatów na Kongres Spółdzielczości,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,

§ 30

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia przeprowadzane są również wybory do Rad Osiedla.

§ 31

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd może również zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i wywieszenie ogłoszeń w tym zakresie na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków pozostających w zasobach Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą - odrębnymi pismami.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 33

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
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 lub jego pierwszej części.
Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni i żądania, o których mowa w ust. 1 muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części projektów uchwał i poprawek, zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w paragrafach poprzedzających.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. 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.

8. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, o ile statut nie stanowi inaczej.
9. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie, w sposób jawny.

§ 35

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części odczytaniu podlega lista pełnomocnictw.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera ze swego grona w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
2. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
3. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie albo każda jego część, wybiera także ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie trzyosobowym, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie listy obecności, ustalenie ilości obecnych członków i wydanych mandatów do głosowania,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części,

- c) dokonanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części obliczania wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
- 2) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. W skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą wchodzić kandydaci na członków Rady Nadzorczej i członków Rady Osiedla.
 3. Każda komisja wybiera ze swego grona w głosowaniu jawnym przewodniczącego i sekretarza Komisji oraz zastępcę przewodniczącego.
 4. Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu lub każdej jego części, sprawozdanie z czynności komisji na podstawie sporządzonych i podpisanych przez przewodniczącego i sekretarza protokołów. Protokoły te przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części.

§ 38

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zapoznaje zebranych z porządkiem obrad, zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
2. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
3. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska.
4. Za zgodą większości dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
6. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku

niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
9. W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez uprzedniego przeprowadzania dyskusji,
 - 3) przerywania dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) ograniczenia czasu przemówień,
 - 6) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 7) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
12. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 39

1. Po zamknięciu dyskusji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie nad poszczególnymi punktami porządku obrad, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała, poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, powinna mieć nadany numer kolejny, datę przyjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 40

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się

wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

§ 41

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.
2. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, podjęcie uchwały o zakończeniu obrad części Walnego Zgromadzenia, mimo niewyczerpania porządku obrad, jest niedopuszczalne.

§ 42

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danego zebrania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, protokół ostatniej części Walnego Zgromadzenia zawiera podsumowanie wyników głosowań z wszystkich części Walnego Zgromadzenia i stanowi protokół Walnego Zgromadzenia podpisywany przez Przewodniczącego i Sekretarza ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Do protokołu tego załącza się protokoły poprzednich części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 43

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

§ 44

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia

w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

4.3. Rada Nadzorcza

§ 45

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, posiadająca jej pełnomocnictwo.
3. Przy wyborze Rady Nadzorczej Spółdzielni należy uwzględnić posiadane kwalifikacje zawodowe kandydatów, ich doświadczenie zawodowe związane z kierowaniem lub nadzorem na stanowiskach związanych z działalnością gospodarczą, finansami, prawem gospodarczym. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien wykazywać się znajomością problematyki spółdzielni mieszkaniowych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby będące z członkami Zarządu lub z kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 47

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bądź uczestniczyć jako wspólnik lub jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie zwołane w ciągu 6 tygodni od podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 2.

§ 48

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej musi być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska osób zgłaszających,
 - 2) imienia i nazwiska, wykonywanego zawodu kandydata; przy zgłaszaniu kandydatów do Rady Nadzorczej należy uwzględnić postanowienia § 46 ust. 3 statutu Spółdzielni.
 - 3) oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie.
3. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrażą zgodę na kandydowanie; lista ta jest poddawana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia celem dokonania swojej prezentacji.

5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia: wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny, w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
9. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
11. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu lub licząc łącznie wyniki głosowań, na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, co spowoduje przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części dokonuje wyboru spośród nich w drodze losowania. Losowanie odbywa się w obecności Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 49

Postanowienia § 48 mają odpowiednio zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydatów na delegatów na Kongres Spółdzielczości.

§ 50

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru nowej Rady.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 51

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów, a w przypadku braku takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji.
3. W przypadku uzyskania równej liczby głosów przez kilku kandydatów, Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części dokonuje wyboru członka Rady spośród tych kandydatów w drodze losowania. Losowanie odbywa się w obecności tych osób.

§ 52

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, o ile zostało to przewidziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części.

§ 53

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

Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 10) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczy Zarząd Spółdzielni,
- 11) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 12) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 13) uchwalanie regulaminów Komisji Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 15) powoływanie Komisji Statutowej do opracowywania projektu zmiany statutu celem przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, w warunkach określonych w statucie,
- 18) podejmowanie decyzji o podziale Walnego Zgromadzenia na części, ustalanie zasad i dokonywanie zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 19) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 21) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 22) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego,
- 23) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) i domów jednorodzinnych, regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu kosztów budowy lokali,
- 24) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 25) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,

- 26) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego,
 - 27) uchwalanie regulaminów określających zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 28) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 29) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 30) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 31) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 32) uchylanie uchwał Rady Osiedla, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, przy czym uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwaleniu, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
 - 33) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni na zespoły nieruchomości i zaliczenia ich do poszczególnych administracji osiedlowych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 54

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
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.

§ 55

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze po wyborach posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 56

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, pełnomocnik Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 57

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określi przypadki podejmowania uchwał w trybie głosowania imiennego bądź wpisywania do protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych (votum separatum)

członków Rady, niegodzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4.4. Zarząd

§ 58

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 59

1. Zarząd składa się z 3 do 5 osób.
2. Skład i liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 oddanych głosów. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 60

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) podejmowanie uchwał i zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, ustalanie wysokości opłat za lokale,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 13) zaciąganie pożyczek, kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 61

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 62

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin Zarządu określi przypadki podejmowania uchwał w trybie głosowania imiennego bądź wpisywania do protokołów posiedzeń Zarządu zdań odrębnych (votum separatum) członków Zarządu niegodzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 63

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 64

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4.6. Rada Osiedla

§ 65

1. Rada Osiedla ustanawiana jest dla każdej administracji osiedlowej skupiającej zespoły nieruchomości – według podziału ustalonego uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w nieruchomości położonej w danym zespole nieruchomości, wybierają spośród siebie członka Rady Osiedla – po jednym z każdego zespołu nieruchomości.
3. Rada Osiedla składa się co najmniej z 3 członków.
4. Wybory do Rad Osiedla przeprowadzane są podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Wybory członków Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, posiadających tytuł prawny do lokalu w nieruchomości położonej w danym zespole nieruchomości.
6. Kandydatów do Rady Osiedla zgłaszają członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w nieruchomości położonej w zespole nieruchomości, z którego dany kandydat się wywodzi w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części. Zgłoszenie kandydata do Rady Osiedla musi być

poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w zespole nieruchomości, z którego dany kandydat się wywodzi.

7. Można kandydować tylko z jednego zespołu nieruchomości.
8. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą ponownie kandydować.
9. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Osiedla odbywa się pisemnie, z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska osób zgłaszających,
 - 2) imienia i nazwiska, wykonywanego zawodu kandydata,
 - 3) oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie.
10. Zarząd sporządza listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Osiedla, którzy wyrażą zgodę na kandydowanie.
11. Kandydaci na członków Rady Osiedla, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 2) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 3) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 4) liczby kadencji pełnionej w Radzie Osiedla.Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom.
12. Wybory członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów, w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny, w obecności komisji Mandatowo -Skrutacyjnej tej części Walnego Zgromadzenia, na której przeprowadzane są wybory danej Rady Osiedla.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Osiedla przypadających na dany zespół budynkowy.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo- Skrutacyjna tej części Walnego Zgromadzenia, na której przeprowadzane są wybory danej Rady Osiedla, która z czynności

tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

16. Do Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory, spośród tych kandydatów.

§ 66

1. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od dnia wyboru tego organu Spółdzielni do dnia wyboru nowej Rady Osiedla.
2. Członek Rady Osiedla nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.

§ 67

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa wraz z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez członków Spółdzielni, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w zespole nieruchomości, z którego członek Rady Osiedla został wybrany, zwykłą większością głosów, przed upływem okresu na jaki członek Rady Osiedla został wybrany.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat – członkowie Spółdzielni, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w zespole nieruchomości, z którego członek ten został wybrany, dokonują wyboru innego członka Rady Osiedla na okres do końca kadencji.

§ 68

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) wnioskowanie w sprawach działalności administracji osiedla,
 - 3) współdziałanie z administracją osiedla i placówkami prowadzącymi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną w osiedlu,
 - 4) wnioskowanie w sprawie utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i oświatowo – kulturalnych,
 - 5) organizowanie we własnym zakresie wzajemnej pomocy,
 - 6) organizowanie wspólnych przedsięwzięć w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa,
 - 8) współpraca z radami osiedlowymi samorządu terytorialnego mieszkańców i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i oświatowo – kulturalnych w osiedlu,
 - 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i uwag związanych z działalnością administracji osiedla,
 - 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.
2. Szczegółowy zakres działalności, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

5.1. Postanowienia ogólne

§ 69

W celu zaspokajania potrzeb lokalowych członków i innych osób Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 70

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo na rzecz członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 168 statutu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni 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 Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni o powyższym, a stwierdzeniu tego faktu przez administrację Spółdzielni, Zarząd dokona obciążenia członka Spółdzielni powstałymi kosztami związanymi z liczbą osób korzystających z lokalu, za okres nawet do trzech lat wstecz – licząc od daty stwierdzenia tego faktu.
11. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 71

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie lokalu mieszkalnego, o który ubiega się osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w tym rodzaj, położenie i powierzchnię,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego terminu jego wpłaty bądź harmonogramu spłaty rat,
 - 6) wskazanie osób, które mają zamieszkać wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 10) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

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

§ 72

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 71 ust. 1 pkt. 10 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 73

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Za osobę bliską w rozumieniu ust. 1 uważa się, małżonka, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. 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. 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.

4. Osoba bliska, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu dotychczas wiążącą osobę zmarłą, ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom bliskim, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 74

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

§ 75

1. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 168 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) 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.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu

przedmiotowego prawa do lokalu mieszkalnego, wobec jednego małżonka albo obojga małżonków.

3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 76

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 80 i § 83 statutu 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.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. 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 § 83 statutu,
 - 2) osoba, o której mowa w § 80 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 77

Przepisów § 76 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach

ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 78

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. 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 § 168.

§ 79

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.

§ 80

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.

2. Za osobę bliską w rozumieniu ust. 1 uważa się, małżonka, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. 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 to, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiadamia znane jej osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1, o przysługującym im roszczeniu o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§ 81

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało prawo oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, chociażby były tam zameldowane, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 82

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

§ 83

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.

3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie tytułu prawnego 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.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 84

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności 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.

§ 85

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

§ 86

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.

§ 87

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z lokalem, o których mowa w § 168 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 88

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

§ 89

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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, osoba, do której należy spółdzielcze prawo do lokalu obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni o powyższym, a stwierdzeniu tego faktu przez administrację Spółdzielni, Zarząd dokona obciążenia lokalu powstałymi kosztami związanymi z liczbą osób korzystających z lokalu, za okres nawet do trzech lat wstecz – licząc od daty stwierdzenia tego faktu.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni lub osobę, do której należy spółdzielcze prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 90

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 przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

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

§ 91

1. W przypadkach, 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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię zgodnie z ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Do przeprowadzenia przetargu zastosowanie znajdują zapisy § 112 statutu.

§ 92

Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących stosuje się odpowiednio §84-§91, §128, §129 i §147 statutu.

5.4. Odrębna własność lokalu

§ 93

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym rodzaj, położenie i powierzchnię oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu spłaty rat,
 - 6) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 10) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Regulacji ust. 1 pkt 2 i 4 nie stosuje się do osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych

§ 94

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 93 statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 95

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 93 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 93 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 93 ust. 1 pkt 10 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 96

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 97

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 93 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni 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 § 93, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 168 statutu.

§ 98

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w § 93, bądź jej następcy prawnego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 99

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.

§ 100

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4 statutu.

§ 101

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 102

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko

obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 103

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 104

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 105

1. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w § 103 ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w § 104 ust. 3 statutu Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 1, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty.
3. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

§ 106

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem § 103 i 104 statutu. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie

stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, § 103 i § 104. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 107

Przepisy § 93-106 statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.5. Najem lokalu

§ 108

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub zostały wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem, na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 109

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

§ 110

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym

wolne w sensie prawnym lub wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na podstawie konkursu ofert lub przetargu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

6.1. Przyznawanie lokali w budynkach nowobudowanych

§ 111

1. Przyznanie lokalu w budynku nowobudowanym następuje poprzez ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu na zasadach określonych w ust. 1 w ramach inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, zawiera ze Spółdzielnią w terminie przez nią wyznaczonym umowę o budowę lokalu, o której mowa w § 72 lub w § 93, według kolejności zgłoszeń.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia powiadamia poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie.
4. O wyborze osób uprawnionych do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 decyduje kolejność zgłoszeń.

6.2. Przyznawanie innych lokali

§ 112

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Ustanowienia prawa do lokalu pochodzącego z odzysku, o którym mowa w ust. 1 i 2 następuje w wyniku przetargu nieograniczonego
4. Spółdzielnia zawiadamia poprzez ogłoszenie w miejscu publicznym w siedzibie Spółdzielni oraz za pośrednictwem prasy codziennej o zasięgu odpowiadającym działalności Spółdzielni, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) lokalizację lokalu mieszkalnego,
 - 3) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
 - 4) cenę wywoławczą,
 - 5) informacje o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
 - 6) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
5. Szczegółowy tryb i sposób przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.3. Zamiana lokali

§ 113

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego na inny lokal mieszkalny (zamiana spółdzielcza). Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu mieszkalnego.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych osób.

§ 114

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zamiana spółdzielcza między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zamiana spółdzielcza między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 115

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

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

7.1. Zasady wnoszenia wkładów

§ 116

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 117

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których ma być

ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu; wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązana osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji, dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku, gdy zostaje ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz nie później niż 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku, gdy zostaje ustanowione odrębna własność lokalu. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego w szczególności:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 118

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię, nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku, gdy zostaje ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku, gdy zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu.

§ 119

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 120

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 jego lokal.

§ 121

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Regulacji ust. 1 nie stosuje się do osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 122

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.

7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło prawo

§ 123

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części, zwaloryzowanych według 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.

§ 124

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu

§ 125

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, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 126

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 zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 71 ust. 1 pkt 10, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 168 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 127

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 76 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 168 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 128

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 129

W przypadkach określonych w § 91 statutu Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 128 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1. Postanowienia ogólne

§ 130

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 131

Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.

§ 132

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie

koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 133

Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§ 134

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 135

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 130-134 statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 136

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

§ 137

1. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają koszty tej nieruchomości.
2. Koszty pozostałych prac przygotowawczych, niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni, rozliczonym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
3. Koszty uzyskania zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego obciążają wnioskodawcę.

§ 138

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

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

§ 139

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 71 ust 1 pkt 10 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego 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 Spółdzielnię do budżetu państwa,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 168 statutu.

§ 140

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

§ 141

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 139 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 przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 142

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

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 143

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

1. spłaty 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 § 168 statutu.

§ 144

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 143 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 145

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

§ 146

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 147

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

§ 148

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków,

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

8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności, garażu wielostanowiskowego

§ 149

Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są różne, zależne od wielkości miejsca postojowego, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 168 statutu.

§ 150

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 149, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 151

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, określonym w § 149 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

8.5. Przekształcanie najmu lokalu mieszkalnego

§ 152

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

- a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
- b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

- 2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
- 3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
- 4. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
- 5. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
- 6. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu

§ 153

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, określonym w § 152 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

8.6. Przekształcanie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców

§ 154

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

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

§ 155

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 154 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Postanowienia ogólne

§ 156

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 157

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

§ 158

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Ponadto Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na dzień 9 września 2017 r. na funduszu udziałowym.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 159

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego

kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 160

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

§ 161

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej,
2. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

§ 162

1. Zysk Spółdzielni uzyskany z własnej działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, udziałowego, a następnie remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

9.2 a. Postanowienia ogólne

§ 163

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po uchwaleniu kierunków rozwoju działalności gospodarczej i ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.2 b. Przedsięwzięcie deweloperskie

§ 164

1. Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może realizować projekty budowlane ze wznoszeniem budynków w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (przedsięwzięcie deweloperskie).
2. Spółdzielnia działająca jako deweloper na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę (osobę fizyczną lub prawną) lub nabywców prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu lub własności budynku lub jego części wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury wybudowanych lub przebudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
3. Przedsięwzięcie deweloperskie to działanie, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy (osoby fizycznej lub prawnej) lub nabywców ustanowiona lub przeniesiona zostaje odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie własności lub wieczystym użytkowaniu nieruchomości wspólnej. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę lub przebudowę w rozumieniu ustawy Prawo budowlane,

a także czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy (przebudowy) oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której posadowiona jest lub będzie budowa (przebudowa), przygotowanie praw do nieruchomości, na której posadowiona jest lub będzie budowa (przebudowa), przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do obiektu budowlanego i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami.

4. Osoba, która jest zainteresowana nabyciem lokalu w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego (zwanego dalej nabywcą) zawiera ze Spółdzielnią umowę deweloperską. Umowa deweloperska jest to umowa w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także każda inna umowa, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedmiotu umowy zawartej między stronami i ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia go na nabywcę, a nabywca zobowiązuje się do zapłaty ceny nabycia przedmiotu zakupu w terminach i ratach zgodnie z harmonogramem.
5. Szczegółowe prawa i obowiązki nabywcy i Spółdzielni wynikające z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego każdorazowo określają postanowienia umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy stronami oraz przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 165

1. Akty wewnętrzne i porządkowe wydawane na podstawie niniejszego Statutu, a nadto na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wiążą wszystkie osoby fizyczne i prawne korzystające z lokali spółdzielczych.

2. Członek, niebędący członkiem Spółdzielni właściciel lokalu albo osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemca, posiadający prawo do używania lokalu, zobowiązani są utrzymywać lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać ładu i porządku domowego, uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości na podstawie niniejszego statutu oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych użytkowników nieruchomości.
3. Przekazany do dyspozycji lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na inne przeznaczenie lokalu albo odwrotnie, wymaga zgody Zarządu oraz odpowiednich organów administracyjnych.

§ 166

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1. nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 167

Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 166 ust. 1, są finansowane opłatami, pobieranymi od podmiotów wymienionych w § 168 oraz innymi przychodami Spółdzielni.

§ 168

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem prawa do udziału w przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem prawa do udziału w przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4, obejmują również koszty administrowania nieruchomością, koszty centralnego ogrzewania, podgrzewu wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, opłaty za

wieczyste użytkowanie gruntów, koszty ubezpieczenia nieruchomości, podatek od nieruchomości.

6. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na realizację zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba, że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu, ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych i eksploatacji dźwigów.
8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
9. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 8, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają: stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 169

Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a opłatami pobieranymi na ich pokrycie, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

§ 170

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu, w szczególności w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych, techniczno-sanitarnych w lokalu,
 - 4) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
2. Naprawy i wymiany, o których mowa w ust. 1, obciążają osoby korzystające z lokalu niezależnie od wnoszonych przez nie opłat za korzystanie z lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy osób korzystających z lokalu obciąża te osoby.

§ 171

1. Remonty w częściach wspólnych nieruchomości finansowane są ze środków funduszu remontowego, według planów rzeczowo-finansowych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny w miarę możliwości zapewnić, dla każdej nieruchomości, zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

3. Szczegółowe zasady i wydatkowanie środków funduszu remontowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 172

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 168 ust 1-4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 158 ust 1 pkt 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 173

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 168 statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów zarządzania nieruchomościami i regulaminu rozliczania tych kosztów.
2. Szczegółowe zasady oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą.
3. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 174

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami zakupu a przychodami (zaliczkami) z tytułu dostawy do lokali ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi osobami o których mowa w § 168 ust. 1-4, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 175

1. Opłaty, o których mowa w § 168 statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 168 ust. 1-4 statutu, w okresie poprzedzającym wprowadzoną zmianę na co najmniej 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody, gazu oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 168 ust. 1-4 statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w zmienionej wysokości w zakresie opłat niezależnych od Spółdzielni. W przypadku opłat zależnych od Spółdzielni, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

§ 176

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.

§ 177

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub dotyczącymi pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 178

W sprawach nieuregulowanych w statucie Spółdzielni stosuje się przepisy ustaw wyszczególnionych we wstępie.

§ 179

Członkowie Rad Osiedla wybrani w 2018 r. na podstawie statutu w dotychczasowym brzmieniu, pełnią funkcję w tych organach do końca kadencji, na którą zostali wybrani.

§ 180

Uchwalone zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 7. 8 czerwca 2018 r.

Zarząd

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekspl - technicznych
mgr Zbigniew Jankowski

PREZES
mgr Marek Werbel

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"ŚRODMIEŚCIE"
ul. Ofiar Oświęcimia Nr 6
71-503 Szczecin
tel./fax 091 42-39-300
NIP 851-030-96-34
=1=