

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„UJEŚCISKO” w Gdańsku

Tekst jednolity Statutu z uwzględnieniem zmian przyjętych przez XLI Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni w dniu 27.06.2015 r., w zakresie wynikającym z postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 03.11.2015 r. (sygnatura akt GD.VII Ns-Rej.KRS 23540/15/032), zmian przyjętych przez XLIV Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni w dniu 29.06.2018 r. w zakresie wynikającym z postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 25.09.2018 r. (sygnatura akt GD.VII Ns-Rej.KRS 16262/18/388),), zmian przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni w dniu 25.08.2020 r. w zakresie wynikającym z postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 29.10.2020r. (sygnatura akt GD.VII Ns-Rej. KRS 17060/20/432), zmian przyjętych przez Walne Zgromadzenie w dniach 30.09 – 28.10.2022 r. w zakresie wynikającym z postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 27.12.2022 r. (sygnatura akt GD.VII Ns-Rej. KRS/021430/22/460), zmian przyjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 07.09.2023 r., zmian przyjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 10.06.2024 r. oraz zmian przyjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2026 r.

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UJEŚCISKO” W GDAŃSKU

Spis treści

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	2
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	3
2.1. CZŁONKOSTWO SPÓŁDZIELNI	3
2.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	4
2.3. WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI	5
2.4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA	6
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	8
4.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	8
4.2. <i>(skreślony)</i>	8
4.3. WALNE ZGROMADZENIE	8
4.4. RADA NADZORCZA	13
4.5. ZARZĄD	15
4.6. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	17
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	17
5.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	17
5.2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	18
5.3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	20
5.4. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	22
5.5. NAJEM LOKALU	23
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	24
6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	24
6.2. ZAMIANA MIESZKAŃ	25
7. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	25
7.1. ZASADY OGÓLNE	25
7.2. WKŁADY MIESZKANIOWE	26
7.3. WKŁADY BUDOWLANE	27
7.4. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	27
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	29
8.1. <i>(skreślony)</i>	29
8.2. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE CZŁONKOWI SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	29
8.3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU	30
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	31
9.1. ZASADY OGÓLNE	31
9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE	32
9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	33
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	34

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ujeścisko” w Gdańsku, zwana dalej Spółdzielnią
2. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188, poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., nr 119 poz. 1116 ; z późniejszymi zmianami),
 - 3) postanowień innych ustaw,
 - 4) postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiot działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje:
 - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związaną z kulturą, oświatą, rekreacją i sportem,
 - 7) budowanie.
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) (skreślony)
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży na warunkach komercyjnych członkom lub osobom niebędącym członkami spółdzielni znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) może prowadzić zakłady gospodarki pomocniczej, zakład konserwacyjno-remontowy i inne w miarę potrzeb,

- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną, rekreacyjną i sportową.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 Statutu.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8 (skreślony)

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. CZŁONKOSTWO SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Członkiem spółdzielni jest 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 dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 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 § 70 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 70 ust. 1 i 3,

- jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 70 ust. 1 i 3, 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 § 70 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 70 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
 2. Postanowienia § 9 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 11 (skreślony)

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę powstania oraz ustania członkostwa. Rejestr członków może obejmować również następujące dane członków: PESEL, NIP, telefon kontaktowy, adres poczty elektronicznej i adres korespondencyjny.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie, do jakiego lokalu, mieszkalnego czy użytkowego, posiada prawa odrębnej własności. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Deklaracja może obejmować również następujące dane: PESEL, NIP, telefon kontaktowy, adres poczty elektronicznej i adres korespondencyjny.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. (skreślony)
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie do 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej

w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

7. *(skreślony)*

2.3. *(skreślony)*

§ 14 *(skreślony)*

2.4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo żądania odpłatnego wydania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie
 - 8) prawo do najmu lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
 - 9) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów z lustracji,
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 11) prawo do przeglądania uchwał Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących indywidualnych członków,
 - 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zgodnie z §§ 23 – 25 Statutu,
 - 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i kulturalnej, z zastrzeżeniem warunków (w tym finansowych) wynikających ze Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 14) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) *(skreślony)*
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 21) prawo do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej służącej pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki - prawo do tej części proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 22) prawo do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 6 nie obejmują treści protokołów, których ujawnienia naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

§ 16

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz innymi przepisami dotyczącymi budynków i lokali mieszkalnych,

- 3) *(skreślony)*
 - 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 5) uiszczać terminowo wymagane należności związane z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za używanie lokali i garażu, spłacać kredyty wraz z należnymi odsetkami oraz uczestniczyć w spłacaniu innych zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów na zasadach określonych w Statucie o ile przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8) *(skreślony)*
 - 9) zezwolić na wstęp do lokalu, o ile jest to niezbędne w celu:
 - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - b) przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych lub związanych z przebudową,
 - c) dokonania odczytu licznika urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
 - d) przeprowadzenia przeglądów technicznych zgodnych z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku -Prawo budowlane,
 - e) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni,
 - 10) utrzymywać swój lokal lub garaż w należyтым stanie technicznym,
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
 - 13) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
 - 14) używać zajmowany lokal lub garaż zgodnie z przeznaczeniem,
 - 15) do nie prowadzenia uciążliwej dla innych lokatorów działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
 - 16) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
 - 17) zawiadomić Spółdzielnię, w formie pisemnego oświadczenia, o liczbie osób przebywających w lokalu mieszkalnym, jak również dokonać aktualizacji tego oświadczenia, w szczególności w przypadku zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 18) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903; z późniejszymi zmianami), jak również dotyczące przebudowy lokalu, w tym również w zakresie przebudowy instalacji stanowiącej wyposażenie używanego lokalu,
 - 19) pokryć koszty nabycia własności lub wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
 - 20) pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości w wysokości przekraczającej uzyskany zwrot od Skarbu Państwa,
 - 21) *(skreślony)*
 - 22) *(skreślony)*
2. W stosunku do członków i ich rodzin naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe Zarząd i Rada Nadzorcza stosują sankcje określone w innych postanowieniach Statutu i regulaminie porządku domowego.

2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 17

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 86 ust. 1.
2. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków

spółdzielni stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 18

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

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)

§ 21 (skreślony)

§ 22 (skreślony)

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 23

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu nadrzędnego nad podejmującym uchwałę. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego i jego decyzja w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
2. Złożenie odwołania nie wstrzymuje wykonywania uchwały w sprawach dotyczących opłat eksploatacyjnych.
3. Odwołania w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego składa się za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.
4. Organ odwoławczy obowiązany jest do rozpatrzenia odwołania bez zbędnej zwłoki.
5. O każdym przypadku nie rozpatrzenia odwołania w terminie statutowym organ odwoławczy zobowiązany jest zawiadomić członka, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin rozpatrzenia odwołania. Gdy organem odwoławczym jest Walne Zgromadzenie członka zawiadamia Zarząd.
6. Zawiadomienia członków zwrócone do Spółdzielni na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub zwrotu przesyłki wskutek nie odebrania zawiadomienia, mają moc prawną doręczenia.

§ 24

1. Od uchwał Zarządu Spółdzielni członek ma prawo wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odpis uchwały Rady Nadzorczej w tej sprawie wraz z uzasadnieniem doręcza członkowi Zarząd w terminie 14 dni od jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członek ma prawo wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty powzięcia informacji o uchwale. Odwołanie rozpatruje najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało wniesione, na co najmniej 30 dni przed terminem zebrania. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania wraz z uzasadnieniem doręcza odwołującemu się członkowi Zarząd w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie członka wniesione po upływie terminu określonego wyżej w ust. 1 lub 2, w okolicznościach określonych w Art. 32 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 25

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu rozpatruje Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia.
2. O każdym przypadku nie rozpatrzenia wniosku w terminie statutowym Zarząd zobowiązany jest zawiadomić

- członka, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin rozpatrzenia wniosku.
3. W razie odmownej decyzji w sprawie wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie decyzji oraz pouczyć członka o możliwości wniesienia odwołania od swojej decyzji do Rady Nadzorczej w trybie postępowania wewnątrzpółdzielczego. Nie wniesienie takiego odwołania w terminie statutowym powoduje, że decyzja Zarządu staje się ostateczna.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

4.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. *(skreślony)*

§ 27

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
5. *(skreślony)*
6. *(skreślony)*

4.2. *(skreślony)*

§ 28 *(skreślony)*

§ 29 *(skreślony)*

§ 30 *(skreślony)*

§ 31 *(skreślony)*

4.3. WALNE ZGROMADZENIE

§ 32

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, PESEL udzielającego pełnomocnictwa, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować

- członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
 4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
 5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
 6. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na 3-5 części. Liczba członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach nie może się różnić od siebie o więcej niż 20 %. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Postanowienia statutu dotyczące przeprowadzania Walnego Zgromadzenia w częściach stosuje się do Walnego Zgromadzenia przeprowadzanego w całości.

§ 33

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 34

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dla członków wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. 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 żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. 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.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się 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”
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów za wyjątkiem spraw, dla których Statut lub ustawa wymaga

- większości kwalifikowanej. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
- dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.

§ 36

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierany jest przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz w głosowaniu jawnym, którzy tworzą prezydium.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

- 1) Komisję mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy:

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

- 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób.

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

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

- 3) inne komisje w miarę potrzeby.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Komisje pracują tylko w trakcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia.
9. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
10. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
11. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
12. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego głos może być udzielany poza kolejnością.
13. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
14. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
15. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy,
16. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
17. Wnioski w sprawach formalnych i proceduralnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym,

- zwykłą większością głosów.
18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
 19. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
 20. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
 21. Członek nieuprawniony do udziału w danej części Walnego Zgromadzenia, może w niej uczestniczyć bez prawa zabierania głosu.

§ 37

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
4. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
5. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
7. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
8. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
9. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przynajmniej przewodniczącego obrad i sekretarza poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzując treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie.
10. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie, podpisują przewodniczący obrad lub sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) odwoływanie członków Zarządu w przypadku nie udzielenia im absolutorium,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu) lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, zakładania spółek lub przystępowania Spółdzielni do spółek,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,

- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Kongresu Spółdzielczości,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania jej członków,
- 17) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym, zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 18) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Zarząd zapewnia obsługę prawną Walnego Zgromadzenia czuwającą nad zgodnością przebiegu zebrania i podejmowanych uchwał ze Statutem i obowiązującym prawem.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie nie dłuższym niż 14 dni, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
3. W protokole Walnego Zgromadzenia podaje się nazwisko i imię radcy prawnego obecnego na zebraniu (ewentualnie nazwę i adres kancelarii prawnej) czuwającego nad prawidłowym przebiegiem zebrania.
4. Protokół i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują okresu dłuższego.

§ 40

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 41

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. W przypadku, gdy w porządku obrad walnego zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali uprzednio zgłoszeni.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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.
4. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

5. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących: niekaralności, zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, braku zaległości finansowych wobec Spółdzielni, liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 6.
8. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. 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 poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

4.4. RADA NADZORCZA

§ 42

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 43

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada składa się z od 7 do 9 osób.
4. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej do dnia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.
5. *(skreślony)*
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 44

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Spółdzielni,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*
4. *(skreślony)*

§ 45

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 członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentacji Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 11) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu kosztów budów, wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni w sprawie ustalania opłat za lokale, w tym na działalność społeczno-kulturalną,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) *(skreślony)*
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 17) nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu stosownie do wymogów Kodeksu pracy,
 - 18) przyznawanie premii i nagród członkom Zarządu zgodnie z obowiązującym regulaminem wynagradzania,
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 33 ust. 4 Statutu,
 - 20) *(skreślony)*
 - 21) *(skreślony)*
 - 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie ich praw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 24) współdziałanie z organami Spółdzielni i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 25) akceptowanie wybranego przez Zarząd biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - 26) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 27) zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 28) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 29) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 30) uchwalanie regulaminów, organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 31) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
 - 32) uchwalanie innych regulaminów wynikających z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni.
 - 33) uchwalenie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych prowadzenia inwestycji w celu sprzedaży komercyjnej lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 46

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej. W skład prezydium wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 47

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący poprzedniej Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek poprzedniej Rady albo Zarząd Spółdzielni, w celu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady lub innych istotnych sprawach wprowadzonych do porządku obrad przed jego przyjęciem.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy aktualnego składu Rady.
5. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 48

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę odbytych posiedzeń Rady w danym miesiącu.
2. Wysokość wynagrodzenia jest obliczana procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314), obowiązującego w danym roku i wynosi:
20 % dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
20% dla członków Prezydium Rady Nadzorczej,
20% dla członków Rady Nadzorczej.
3. W miesiącach, w których posiedzenia nie odbywają się lub członek Rady w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 49

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

4.5. ZARZĄD

§ 50

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 51

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków Zarządu, w tym prezesa lub prezesa i jego zastępcy.
2. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych, zalecane jest posiadanie licencji zarządcy nieruchomości a także doświadczenie w pracy w spółdzielczości.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka lub członków Zarządu.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
7. Odwołania, o których mowa w ust. 3, 5 i 6 wymagają pisemnego uzasadnienia.

§ 52

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 53

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) *(skreślony)*
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności
 - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 16) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub z postanowieniami Statutu,
 - 17) ustalanie opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
 - 18) podejmowanie czynności związanych z przeniesieniem własności lokalu lub garażu,
 - 19) podejmowanie innych uchwał wynikających z zapisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 54

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu z pełnomocnikiem.
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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 56

Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 57

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

4.6. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 58

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkiem Rady Nadzorczej lub Zarządu nie może być osoba karana za przestępstwo umyślne.

§ 59

1. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. *(skreślony)*
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 60

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

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

5.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 61

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) *(skreślony)*
- 3) *(skreślony)*
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 62

Spółdzielnia może wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

5.2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 63

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

§ 64

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 65

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 64 pkt. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy, o której mowa w ust. 1, może nastąpić najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec

kwartału kalendarzowego, chyba ze strony postanowią w umowie inaczej.

§ 66 (skreślony)

§ 67

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 163-164 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 163-164 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 70 i § 67 ust. 7 i 8, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. 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 § 67 ust. 7;
 - 2) osoba, o której mowa w § 70 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, 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.

§ 68

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 163-164 Statutu.

§ 69

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

§ 70

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 67, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 64, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 64, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 163-164 Statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 64.

5.3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 71

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *(skreślony)*
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. *(skreślony)*
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 73

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą być zakładane księgi wieczyste w ramach przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być obciążone hipoteką.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 74 *(skreślony)*

§ 75 *(skreślony)*

§ 76 *(skreślony)*

§ 77 *(skreślony)*

§ 78

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 79

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 163 Statutu, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Współwłaścicielom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 80 (skreślony)

§ 81

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

§ 82

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 83

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 84

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziałów w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 85

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży.

5.4. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 86

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz § 121 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 87

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 86 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 88

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 86 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 86 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 86 ust. 1 pkt 1, 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.

§ 89

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 86 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 86 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 90

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

§ 91

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 ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust. 1.

§ 92

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 93

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

§ 94

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

§ 95 (skreślony)

§ 96

Przepisy § 86-95 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.5. NAJEM LOKALU

§ 97

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 cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, a ponadto może przeznaczyć do wynajmu lokale:
 - 1) powstałe z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
 - 2) położone w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię w celu przeznaczenia znajdujących się w nich mieszkań na wynajmowanie,
 - 3) zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami Spółdzielni, zarówno osobom fizycznym jak i prawnym.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 98

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w ust.2.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni.

§ 99

Oplaty za najem lokalu nie mogą być niższe niż opłaty jakie wnosiliby na ten lokal członek posiadający spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 100

Zawarcie umowy najmu może być przez Zarząd uzależnione od wpłacenia przez najemcę na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.

§ 101

1. Lokale użytkowe, w tym garaże, wynajmowane są na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego.
2. W zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych w sprawach nieuregulowanych Statutem, regulaminem i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 102

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

§ 103

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni :
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowanego na warunkach lokatorskich,
 - 2) *(skreślony)*
 - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 102 Statutu, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust.1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

Tryb ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 105

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 106

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

§ 107

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

§ 108

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

§ 109

Przy dokonywaniu rozliczeń z członkami, w związku z zamianą mieszkań, o której mowa w § 105 -108 Statutu oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 110

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków członków o zamianę mieszkań, którą za zgodą tych członków może udostępniać innym osobom zainteresowanym zamianą.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań i wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
3. Realizacja wniosków o zamianę, o których mowa w ust. 1 odbywa się w kolejności daty ich złożenia.

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

7.1. ZASADY OGÓLNE

§ 111

1. Osoby, którzy ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu i z którymi zostały zawarte umowy o budowę lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Szczegółowe zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 112

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 111 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, przy podpisaniu umowy o budowę lokali,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu przez Radę Nadzorczą zawierającego :
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczne metodami pośrednimi
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych,
 - 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,
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych.
3. *(skreślony)*
4. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego przypadających na lokal.

§ 113

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 111 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 114

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 115

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

7.2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 116

Osoba, o której mowa w § 64, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem

budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 64, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 117 (skreślony)

§ 118

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

§ 119 (skreślony)

§ 120

W przypadku zamiany lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść odpowiednio wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie. Na wkład, który członek obowiązany jest wnieść zalicza się wniesiony przez członka na lokal dotychczas zajmowany wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej. Koszt wyceny wartości rynkowej obciąża członka dokonującego zamiany.

7.3. WKŁADY BUDOWLANE

§ 121

Osoba, o której mowa w § 86 ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 86 ust. 1, 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.

§ 122 (skreślony)

§ 123 (skreślony)

§ 124 (skreślony)

§ 125 (skreślony)

§ 126 (skreślony)

§ 127

Osoba, o której mowa w § 86 ust. 1, zobowiązany jest wnieść wkład w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

7.4. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 128

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega

zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 67 ust. 5, 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 § 116.

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 § 163-164, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 129

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
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. 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.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 130

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w formie przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 129 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 131

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

§ 132 (skreślony)

§ 133

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych oraz zasady wnoszenia tych wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 134

Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo ich części Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne, a w szczególności:

- 1) zaległości w opłatach za używanie lokalu,

- 2) koszty odnowienia zwalnianego lokalu i koszty zużycia lokalu - zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 3) koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego
- 4) inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

§ 135 (skreślony)

§ 136 (skreślony)

§ 137 (skreślony)

§ 138 (skreślony)

§ 139 (skreślony)

§ 140 (skreślony)

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 141

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu członek ubiegający się o zmianę tytułu prawnego zleca we własnym zakresie wykonanie wyceny i pokrywa jej koszty, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Przepis stosowany jest odpowiednio do osób, o których mowa w § 147 Statutu.

8.1. (skreślony)

§ 142 (skreślony)

§ 143 (skreślony)

§ 144 (skreślony)

§ 145 (skreślony)

§ 146 (skreślony)

8.2. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE CZŁONKOWI SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 147

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z jego budową, 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 § 163 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub

użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1), podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

§ 148 (skreślony)

§ 149

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 147 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych (bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem) którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żadne z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 128 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 150 (skreślony)

§ 151 (skreślony)

8.3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU

§ 152

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 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 § 163 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust.1.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość 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.

§ 153

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 152 ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego wielostanowiskowym garażu.

§ 154

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

§ 155

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361; z późniejszymi zmianami).

§ 156

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

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. ZASADY OGÓLNE

§ 157

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. 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 oraz na prowadzenie działalności społeczno - kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części, nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

§ 158

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu i zabezpieczenie tego 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, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 159

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 164 ust.3 pkt 3 Statutu.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

§ 160

1. Podstawowymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz kulturalno-oświatowy,
 - 2) ~~(skreślony)~~
 - 3) fundusz remontowy, przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni. 15 % środków funduszu podlega scentralizowaniu w skali Spółdzielni, a 85 % - jest wyodrębniane dla poszczególnych nieruchomości. Niewykorzystane w danym roku środki scentralizowane są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości.
 - 4) ~~(skreślony)~~,
 - 5) fundusz na spłatę kredytu i odsetek powstający z wpłat członków i najemców lokali z tytułu rat kredytu, pożyczek i odsetek z tego tytułu - możliwe jest zasilanie funduszu z innych źródeł,
 - 6) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 7) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych
 - 8) fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych wnoszonych przez członków i użytkowników.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 161

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i następnie w kolejności określonej w § 160 ust. 2.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy lub na inny fundusz za zgodą Walnego Zgromadzenia.

9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 162

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
- 1a. Podejmowanie przez Spółdzielnię działalności w zakresie inwestycji mieszkaniowo-budowlanych, o których mowa w § 4 ust.2 pkt 5 (budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży członkom oraz osobom nie będącym członkami na warunkach komercyjnych znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu) jest możliwe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej nieruchomości, na których może być prowadzona działalność inwestycyjna w powyższym zakresie oraz przeznaczenie inwestycji, a także wyrażające zgodę na zbycie tych nieruchomości.
- 1b. Działalność, o której mowa w § 4 ust.2 pkt 5 jest prowadzona przez spółdzielnię na własny rachunek dla osiągnięcia zysku.
- 1c. Rada Nadzorcza określa szczegółowe założenia organizacyjno-finansowe dla poszczególnych zadań inwestycyjnych realizowanych w ramach działalności, o której mowa w § 4 ust.2 pkt 5.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,

- b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszty budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 163

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązane 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
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani 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.
5. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1- 4 obejmują w szczególności koszty usług dostarczanych do nieruchomości takie jak, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy gazu, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, podatki, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty zarządzania nieruchomością, dostawy sygnału rtv, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynku, bądź w budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 164

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 163 ust. 1 - 4, ustalana jest na podstawie:
 - 1) planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynikających z kalkulacji tych kosztów, przewidzianych do poniesienia w danym roku. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany, rzutujące na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu oraz ewentualna korekta wysokości opłat za używanie lokali.
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, część lokalu mieszkalnego przeznaczona na cele użytkowe).
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania-kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
 - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 165

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 166

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 dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewania wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, w terminie 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 167

1. Opłaty, o których mowa w § 163, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Za opłaty, o których mowa w § 163, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami i najemcami odpowiadają także stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wskazane w § 163 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby wskazane w § 163 ust. 1-4, 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. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Na pisemny wniosek członka Zarząd lub Rada Nadzorcza Spółdzielni może częściowo umorzyć należność odsetkową z tytułu zwłoki w płatności należności.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 168

Przepis § 28 ust. 1 nie dotyczy podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie obowiązującego w dniu wejścia w życie niniejszego Statutu dokonanego na podstawie poprzedniego Statutu.

§ 169

W związku z §28 ust. 2 niniejszego Statutu bieżącą 4 - letnią kadencję Rady Nadzorczej wybranej przez Zebrania Grup

Członkowskich w 2003 roku na podstawie Statutu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12.09.1995 roku, skraca się do 3 lat.

§ 170

Przepisy § 30 ust. 1 pkt 2, § 43 ust. 1 i § 44 ust. 2, w zakresie zastępców członków Rady Nadzorczej mają zastosowanie od daty wyborów członków Rady Nadzorczej, i ich zastępców nowej kadencji, dokonywanych na podstawie niniejszego Statutu.

§ 171

Wszelkie zmiany w Statucie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 172

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Z dniem dokonania wpisu niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego traci moc dotychczas obowiązujący Statut zarejestrowany w KRS w dniu 22.03.2005 r.

§ 173

Niniejszy Statut został uchwalony przez XLI Zebranie Przedstawicieli w dniu 27.06.2015 roku.