

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Grodkowie

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W GRODKOWIE

1. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Grodków ul. Bolesława Chrobrego nr 5.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Przedmiot działalności realizowany będzie przez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 4.

Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 5

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, w zakresie:
 - 1) działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
 - 2) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust.1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie Zbysia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.

3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1, jest Walne Zgromadzenie.

2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących kryteriów:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonej Statutem,
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy o budowę zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności,
 - 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu umowy, licytacji,
 - 9) osoba może być przyjęta w poczet członków, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa,
 - 10) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z kryteriów:

- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciele członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów oraz określenie o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż) ubiega się.
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i pełnomocnika Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

5. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków osobie spełniającej warunki określone w § 7 ust. 4 i 5.

2.3. Wpisowe i udziały.

§ 10

1. Wpisowe wynosi 150,- zł, a udział 300,00.
2. Członek Spółdzielni, osoba fizyczna wnosi wpisowe oraz zobowiązana jest zadeklarować:
 - a) co najmniej jeden udział w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej 5 udziałów w przypadku ubiegania się o lokal użytkowy,
 - c) co najmniej 2 udziały w przypadku ubiegania się o garaż.
3. Członek Spółdzielni – osoba prawna – wnosi wpisowe i zobowiązana jest zadeklarować za każdy lokal co najmniej 5 udziałów.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
5. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w określonym wyżej terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
6. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi przy ustaniu członkostwa.
7. Udziały tworzą fundusz udziałowy i podlegają zwrotowi po ustaniu członkostwa w kwocie nominalnej (nie podlegają waloryzacji).
8. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka stosownie do postanowień § 183 Statutu.

2.4. Prawa członków.

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
 - 3) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji,

rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 4) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 5) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 3. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w Statucie.
 4. Uprawnienia członków określone w ust. 1 pkt 3, a w szczególności prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni mogą być ograniczone jedynie w zakresie określonym ustawą o ochronie danych osobowych.
 5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt 3 z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

2.5. Obowiązki członków.

§ 12

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
 - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie.

§ 13

W szczególności członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty określone w Statucie Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub przeznaczeniu lokalu (lub jego części) na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów Statutu lub przepisów prawa.

§ 14

Przepisy ustawy, Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

2.6. Ustanie członkostwa.

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka (ustania osoby prawnej),
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 16

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem jego mieszkania, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne w częściach przypadających na jego lokal co najmniej 6 miesięcy.
 - 5) świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nie należnych mu korzyści.

§ 18

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określają postanowienia § 95 i następne Statutu.

§ 19

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie.
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni, i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 6) w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 7) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
 - 8) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 10) zalega z tytułu opłat, o których mowa w § 164 Statutu przez okres 6 miesięcy,
 - 11) nie dopełnił obowiązku określonego w § 13 pkt 6, tj. nie podał zmiany adresu zamieszkania, a korespondencja wysłana do niego została zwrócona przez pocztę dwukrotnie z powodu nie zamieszkiwania pod wskazanym adresem – dotyczy członków oczekujących.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej swatania.

§ 20

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, z wyprzedzeniem pisemnym dokonany listem poleconym na

siedem dni przed terminem posiedzenia Rady. Jeżeli członek nie przybędzie bez usprawiedliwienia Rada może rozpatrzyć sprawę bez jego wysłuchania.

3. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 21

Członek wykluczony lub wykreślony ma prawo:

1. Odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
2. Zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

§ 22

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do Sądu uchwały Rady.

- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 24

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

§ 25

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorcza podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 27

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

§ 28

Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 29

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni a w sprawach skomplikowanych w ciągu 2-ch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia skargi lub wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 30

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 31

Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty, dowody lub okoliczności nie znane przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy, Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić poprzednią uchwałę lub swoje stanowisko o ile będzie to korzystne dla członka, nie przekazując odwołania organowi właściwemu do rozpatrzenia odwołań.

4. Organy Spółdzielni.

§ 32

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

4.1. Walne Zgromadzenie.

§ 33

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 34

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Osoby te nie mogą być wybierane jako członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
- 2) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 3) Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 4) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 5) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej do innej Spółdzielni.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, oraz w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
- 8) Uchwalanie zmian Statutu.
- 9) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego; wybór Delegatów i ich Zastępców na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 11) Podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 12) Określania kryteriów organizacyjnych i finansowych, budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
- 13) Podejmowanie uchwał w innych sprawach wynikających z przepisów prawa, a zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej piątej ogólnej liczby członków.

§ 37

1. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
2. W przypadkach wskazanych w § 36 ust. 3 Statutu, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania: członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, a także poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 38 Statutu.
2. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała powinna określać termin zwołania i kontynuacji przerwane Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad bez konieczności zachowania trybu określonego w § 38 Statutu.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. W sprawie jednakże likwidacji Spółdzielni wymagana jest obecność co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.

§ 41

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a) 3 /4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,

- c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu,
- d) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się z inną Spółdzielnią.

§ 42

1. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” uchwale.

§ 43

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.

§ 44

Walne Zgromadzenie 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 zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
2. Komisję Wyborczą, w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydata na Delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i Delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej lub wskazanych Delegatów).
3. 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 ich realizację,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
4. Inne Komisje w miarę potrzeby.

§ 45

1. Komisje wybierają z swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
3. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
4. Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 46

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielają głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej a także innym zaproszonym przez Zarząd lub Radę Nadzorczą gościom, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeśli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
- b) głosowania bez dyskusji,
- c) zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców,
- e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
- f) zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 47

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

§ 48

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 49

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów stosownie do postanowień § 67 Statutu.

§ 50

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić także osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, które zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej trzymiesięczną opłatę za użytkowanie lokalu.

§ 51

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

§ 52

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Zgromadzenia.
2. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie za podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska zgłaszającego.
3. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w § 53 Statutu.

§ 53

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

- zatrudnienia w Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- zalegania z wnoszeniem opłat za zajmowany lokal,
- liczby kadencji pełnionej w Radzie,
- pozostawania z członkami Zarządu w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.

§ 54

Członkowie mają prawo zadawać kandydatom pytania.

§ 55

Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

§ 56

Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 57

1. 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 kart wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wyboru spośród tych kandydatów.
5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
6. Liczba osób wybranych do rady nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określone w Statucie.

§ 58

Postanowienia powyższe dotyczące sposobu wyboru i głosowania mają zastosowanie przy wyborach Delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 59

Głosowanie jawne przeprowadza się za pomocą mandatów.

§ 60

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

§ 61

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad pomimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 62

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Walnego Zgromadzenia i Sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 63

1. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Przebieg Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie uczestniczący w walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 64

Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 65

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do Sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika, Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek

nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu określonego w ust. 5 jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarzeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich jej organów.

4.2. Rada Nadzorcza.

§ 66

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 67

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 - 9 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej winien spełniać kryteria określone w § 50 Statutu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji.
5. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących okolicznościach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
7. W miejsce członka Rady, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających na czas do końca kadencji.

§ 68

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wynagradzani za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu ustalanego procentowo od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn.zm.).
2. Wysokość ryczałtu wynosi:
 - dla Przewodniczącego Rady - 75%
 - dla pozostałych członków Rady - 30%
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2, za udział w posiedzeniu Rady, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń (w tym komisji, prezydium).
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie nie odbywa się to wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 69

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipotek i na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców.

10. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
11. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
12. Podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni oraz uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
13. Uchwalanie regulaminów:
 - 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali,
 - 3) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 4) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 5) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody,
 - 6) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 7) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 8) zlecenia dostaw i usług wykonawcom,
 - 9) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 10) porządku domowego,
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 12) uchwalanie regulaminów Komisji Rady.
14. Uchwalanie wysokości opłat na pokrycie przypadających na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe kosztów eksploatacji i innych opłat związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
15. Ustalanie zasad rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu – o ile Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę w tym zakresie.
16. Przeznaczenia przychodów i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
17. Inne sprawy wynikające z bieżącej działalności a nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni.

§ 70

1. W celu realizacji swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 71

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu Komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru Przewodniczących Komisji.
4. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 72

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu, Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, pracownicy oraz inne zaproszone osoby.

§ 73

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3. Zarząd.

§ 74

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentują ją na zewnątrz.

§ 75

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym: Prezesa i Zastępcy Prezesa.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rad Nadzorcza. Odwołanie wymaga większości 3 /4 głosów.
3. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 76

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 77

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków, a także o podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w budynku wybudowanym na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,

- 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładania ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) ustalanie miejsca, czasu i propozycji porządku obrad oraz zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 14) zawieranie umów wynikających z działalności Spółdzielni,
 - 15) odpisywanie na straty kwot w granicach nie zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej,
 - 16) podejmowanie innych uchwał nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 17) sporządzanie planu pracy Zarządu.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 78

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

§ 79

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

§ 80

Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,

a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.

§ 81

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć w szczególności następujące sytuacje:
 - a) gdy inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi.
 - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego wyżej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu Członka w pełnieniu czynności i wystąpić z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie Członka Rady.

5. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków i realizacja zasady pierwszeństwa członków.

§ 82

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w programie inwestycyjnym Spółdzielni.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia tego prawa.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
6. Szczegółowe zasady przyjmowania członków oraz ustanawiania praw do lokali określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

§ 83

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasto spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia osób bliskich określone w § 99 Statutu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Członkowie, o których mowa w ust. 2, zawiadamiani są pisemnie listem poleconym w kolejności, o której mowa w § 82 ust. 2 Statutu, o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu w terminie do 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
5. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 164 ust. 3 Statutu.

§ 84

1. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:
 - a) nie posiadający żadnego mieszkania,
 - b) oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 85

1. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 83 ust. 2 Statutu, przeprowadza się przetarg nieograniczony na ustanowienie prawa odrębnej własności wg zasad i trybu określonych w regulaminie uchwalanym przez Radę Nadzorczą, stosownie do postanowień § 102 Statutu.
2. Zawiadomienia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, ogłasza się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

6. Tytuły prawne do lokali.

§ 86

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

6.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 87

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 88

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 1 lub 2 *usm*, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

6.2. Zawieranie umów o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 89

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wielkości lokalu, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. 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 ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
6. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

6.3. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 90

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

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 89 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzenia do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 164 ust. 1 Statutu.

§ 91

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 90 Statutu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 92

1. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Uprawnienie, o którym mowa w § 90, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 93

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom

wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 90 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 99 ust. 2 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 150 Statutu, oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

6.4. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 95

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 164 ust. 1 Statutu za 6 miesięcy.

§ 96

1. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w § 95 ust. 2 Statutu, wobec jednego albo obojga małżonków.
2. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio postanowienia § 20 – 23 Statutu.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 95 ust. 2 Statutu, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 97

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

§ 98

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 97 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 99

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 97 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 95 Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 98 Statutu, roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu,

przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 100

Rozliczenia finansowe z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu określają postanowienia § 150, 151 i 153 Statutu.

§ 101

W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 99 ust. 3 Statutu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 102

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz braku roszczeń osób bliskich, o których mowa w § 99 Statutu względnie gdy osoby te nie dopełniły wymaganych przepisami prawa formalności, Spółdzielnia w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu ogłasza przetarg, o którym mowa w § 85 Statutu, na ustanowienie odrębnej własności lokalu z zastrzeżeniem postanowień § 83 i 84 Statutu stanowiącego o realizacji zasady pierwszeństwa członków nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 103

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

6.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 104

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie 6 miesięcznego terminu wystąpienia do Sądu wyznaczonego przez Spółdzielnię, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 105

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 106

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 107

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 108

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 164 ust. 1 i 2 oraz § 167 ust. 1 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 109

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy wg zasad i trybu określonego w Regulaminie, o którym mowa w § 85 Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niespłaconej części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie obciążonego hipoteką, przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokalu. Na zbycie prawa Spółdzielnia organizuje przetarg nieograniczony według zasad i trybu określonych w Regulaminie, o którym mowa w § 85 Statutu.

§ 110

Rozliczenia finansowe w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sytuacji określonej w § 109 ust. 4 określają postanowienia § 154 Statutu.

§ 111

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego

lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 112

Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 113

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 nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 114

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

6.6. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 115

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

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o którym mowa w § 164 ust. 1 i 2 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 116

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 115 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 117

1. W chwilę zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej 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 stanowiącą odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 118

Z chwilą przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 119

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.

6.7. Prawo odrębnej własności.

§ 120

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przysługującej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) ustalenie wysokości i terminów wpłat na wkład budowlany,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 121

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 120 ust. 1 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz

z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 125 ust. 1 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 122

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 120 ust. 1 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 123

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od chwili uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 124

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego

prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w § 120 ust. 1 Statutu.

§ 125

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 Statutu.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie 6 miesięcznego terminu wystąpienia do Sądu wyznaczonego przez Spółdzielnię, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 126

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.

§ 127

W sytuacji określonej w § 126 przepisy art. 42 ustawy – prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

6.8. Postanowienia dotyczące przeniesienia własności w przypadku najmu lokalu użytkowego, pracowni twórcy, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 128

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 129

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 115 ust. 1 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

§ 130

Postanowienia § 104 ust. 1, 105-108, 109 ust. 1, 2, 3, 111 – 114 oraz § 154 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

§ 131

Postanowienia § 120, 121, 122, 123, 124, 125 i 126 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

6.9. Postanowienia ogólne dotyczące kosztów prac związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności.

§ 132

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

2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem własnym Spółdzielni, rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokali oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6.10. Zamiana lokali.

§ 133

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

§ 134

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

§ 135

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między członkami lub między członkiem 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 osobami oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 136

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.

6.11. Najem lokali.

§ 137

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanawiać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i pozwanym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie o którym mowa w ust. 8.
10. Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych stosuje się przepisy niniejszego Statutu oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie: zawierania i wypowiedzania umów najmu, praw i obowiązków lokatorów oraz ochrony ich praw, świadczeń pieniężnych za odpłatne używanie lokalu i ich zmian, wnoszenia kaucji i jej zwrotu.

7. Zasady ogólne wnoszenia wkładów.

§ 138

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

§ 139

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkańców z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 140

- 1) Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, 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.
- 2) Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali nowo oddawanych następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Koszty te zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
- 3) Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata winna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższa – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 141

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 142

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 umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zdania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 143

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 144

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

§ 145

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

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

§ 146

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 97, 98 i 99 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 151 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 147

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 152 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal

z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 148

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego tej osobie z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 153 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 149

1. Członek, o którym mowa w § 83 ust. 2 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli nabycie prawa do lokalu przez członka, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło w wyniku przetargu, wówczas wnosi on wkład budowlany w kwocie ustalonej w wyniku przetargu.

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

§ 150

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 89 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy/ jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 164 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 151

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 97, 98 i 99 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 152

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 153

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 148 Statutu.

§ 154

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługującą osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 155

Szczegółowe zasady wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali.

§ 156

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

4. Zagospodarowanie części wspólnych bądź pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkalne, handlowe, usługowe bądź inne, następuje według zasad i trybu ustalonego w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 157

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 156 ust. 1 Statutu, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określane są przez Radę Nadzorczą.

§ 158

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

§ 159

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności :

- określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

- różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- możliwość przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 160

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 161

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali z opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu lub zalicza na poczet przyszłych należności.
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego węzła cieplnego.

§ 162

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej określa Regulamin uchwalony przez radę Nadzorczą.

§ 163

1. Finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji itp.).

§ 164

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na tych samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
6. Postanowienia ust. 2 i 5 stosuje się odpowiednio do byłych członków Spółdzielni, którzy zajmują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego.

§ 165

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

§ 166

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 164 ust. 1-3 i 5 Statutu.
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 180 ust. 4 Statutu.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 167

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do byłych członków Spółdzielni, którzy zajmują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego.

§ 168

1. Za opłaty, o których mowa w § 164 ust. 1-3 oraz 5-6, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do byłych członków Spółdzielni, którzy zajmują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego.

§ 169

1. Opłaty, o których mowa w § 164 ust. 1-3 oraz 5-6 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. Zarząd Spółdzielni może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek pod warunkiem uregulowania należności głównej.
4. Członek i najemca nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 170

Opłaty, o których mowa w § 164 ust. 1-3 oraz 5-6 Statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 171

Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 172

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 164 ust. 1-3 oraz 5-6 co najmniej 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.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
3. Postanowienia § 170 i 172 ust. 3 stosuje się odpowiednio do byłych członków, którzy zajmują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego.

9. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

§ 173

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadkach ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 174

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
2. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do mieszkań spółdzielczych własnościowych oraz lokali, do których przysługuje prawo odrębnej własności dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

10. Podział napraw wewnątrz lokali.

§ 175

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - naprawy wszystkich przewodów instalacji elektrycznej z wyłączeniem osprzętu i samowolnie przerobionych instalacji,
 - naprawy i konserwacje instalacji wodnych wraz z zaworami głównymi w mieszkaniach, bez instalacji rozprowadzających w mieszkaniu, bez przyborów wodnych i armatury,
 - naprawa i konserwacja instalacji sanitarnej, bez odcinków odpływowych pomiędzy pionami a urządzeniami sanitarnymi i bez urządzeń sanitarnych,
 - naprawa i konserwacja całej instalacji gazowej, bez instalacji samowolnie przerobionej przez użytkownika lokalu,
 - naprawa całej wewnętrznej instalacji c.o.,
 - naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, jeżeli zużycie nastąpiło nie z winy użytkownika,
 - naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określone w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowy odpis na fundusz remontowy.

§ 176

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych (z wyłączeniem podłóży) oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu z wymianą tych urządzeń,
 - naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

11. Gospodarka Spółdzielni.

§ 177

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

§ 178

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

§ 179

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

§ 180

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą za wyjątkiem określonego w ust. 1 pkt 5, który uchwała Zarząd Spółdzielni.

§ 181

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 182

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzane przez Spółdzielnię i stanowiącą jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków a przychodami z opłat, o których mowa w § 164 ust. 1-3 oraz 5-6 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 183

Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni – w terminie 30 dnia od dnia zatwierdzenia sprawozdania, do rąk członka lub na wskazane przez niego konto.

12. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 184

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z 2002r. z późn. zmianami).

§ 185

Kadencja członków Rady Nadzorczej, wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego, wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w KRS.

§ 186

1. Zmiana wysokości wpisowego i udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 187

W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje

jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§ 188

Statut niniejszy, stanowiący jednolity tekst Statutu z dnia 4 października 1963 roku w brzmieniu ustalonym przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 7/2003 z dnia 28 czerwca 2003 roku, obejmujący zmiany uchwalone stosownie do wymagań ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 125 poz. 873), został przyjęty uchwałą nr 3/2007 z dnia 30 listopada 2007 i wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000 13630 w Sądzie Rejonowym w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS.

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. Postanowienia ogólne..... | 1 |
| 2. Członkowie, ich prawa i obowiązki..... | 3 |
| 2.1. Członkostwo w Spółdzielni..... | 3 |
| 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków..... | 4 |
| 2.3. Wpisowe i udziały..... | 5 |
| 2.4. Prawa członków..... | 5 |
| 2.5. Obowiązki członków..... | 6 |
| 2.6. Ustanie członkostwa..... | 7 |
| 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze..... | 11 |
| 4. Organy Spółdzielni..... | 13 |
| 4.1. Walne Zgromadzenie..... | 13 |
| 4.2. Rada Nadzorcza..... | 23 |
| 4.3. Zarząd..... | 27 |
| 4.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu..... | 29 |
| 5. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków i realizacja prawa pierwszeństwa członków..... | 29 |
| 6. Tytuły prawne do lokali | 31 |
| 6.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu..... | 31 |
| 6.2. Zawieranie umów o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu..... | 33 |
| 6.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego..... | 34 |
| 6.4. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego..... | 35 |
| 6.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu..... | 38 |
| 6.6. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu..... | 40 |
| 6.7. Prawo odrębnej własności..... | 42 |
| 6.8. Postanowienia dotyczące przeniesienia własności w przypadku najmu lokalu użytkowego, pracowni twórcy, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych..... | 44 |

| | |
|--|----|
| 6.9. Postanowienia ogólne dotyczące kosztów prac związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności..... | 45 |
| 6.10. Zamiana lokali..... | 46 |
| 6.11. Najem lokali..... | 47 |
| 7. Zasady ogólne wnoszenia wkładów..... | 48 |
| 7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku” | 50 |
| 7.2. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu..... | 51 |
| 8. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali..... | 53 |
| 9. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali..... | 59 |
| 10. Podział napraw wewnątrz lokali..... | 60 |
| 11. Gospodarka Spółdzielni..... | 61 |
| 12. Postanowienia przejściowe i końcowe..... | 62 |